

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI
TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI
PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
(Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

IFRAYENDI TAMALBA
NPM: 1906200556



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARAMEDAN
2023**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJLIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum@umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA

UJIAN MEMPERTAHAKAN SKRIPSI SARJANA

BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA 1

Panitian Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, 09 Oktober 2023, Jam 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : IFRAYENDI TAMALBA
NPM : 1906200556
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA
(Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)

Dinyatakan : (B) Lulus Yudisium dengan predikat baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bidang **Hukum Perdata**

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

ANGGOTA PENGUJI :

1. RAHMAT RAMADHANI, S.H.,M.H
2. Assoc. Prof. Dr. IDA NADIRAH, S.H.,M.H
3. Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H.,M.Hum

1.

2.

3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

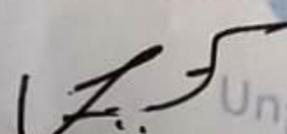
NAMA : IFRAYENDI TAMALBA
NPM : 1906200556
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)

PENDAFTARAN : Tanggal, 03 Oktober 2023

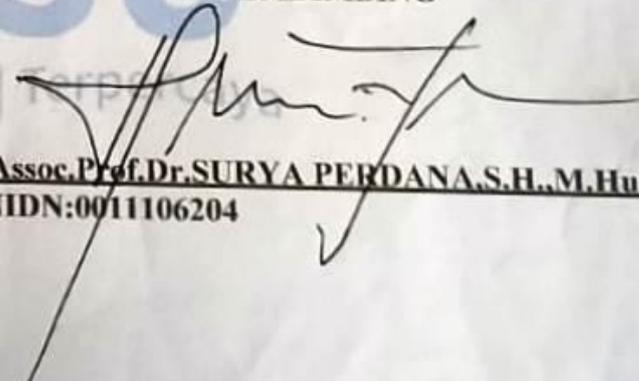
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM


Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

PEMBIMBING


(Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum)
NIDN: 0011106204



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

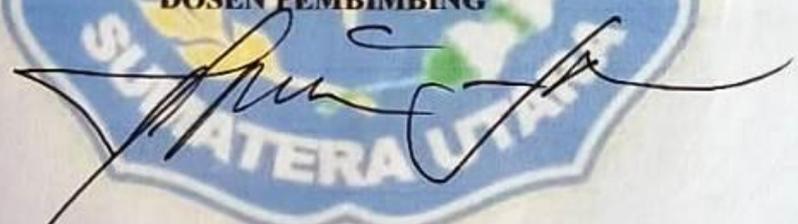
UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : IFRAYENDI TAMALBA
NPM : 1906200556
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPAT TANAH
ORANG LAIN DITINJAU DARI PRESPEKTIF HUKUM
PERDATA(Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)

DISETUJUI UNTUK DISAMPAIKAN KEPADA
PANITIA UJIAN SKRIPSI
Medan, 03 Oktober 2023
DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
NIP/NIDN/NIDK: 0011106204

UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : IFRAYENDI TAMALBA
NPM : 1906200556
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Perdata
JUDUL SKRIPSI : PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPAT TANAH ORANG LAIN DITINJAU DARI PRESPEKTIF HUKUM PEDATA(Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)
Pembimbing : Assoc.Prof.Dr.SURYA PERDANA, S.H.,M.Hum

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
05/06/2023	Pengajuan Judul Proposal	
08/06/2023	Perbaikan Judul	
22/06/2023	ACC Proposal / seminar Proposal	
17/07/2023	Penyerahan Skripsi	
24/07/2023	Perbaikan Skripsi	
01/08/2023	Perbaikan Foot note	
07/08/2023	Perbaikan Kesimpulan	
23/09/2023	Bedah Buku	
03/10/2023		

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

(Assoc.Prof.Dr.SURYA PERDANA, S.H.,M.Hum)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia merupakan surat ini agar tidak dibuktikan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : IFRAYENDI TAMALBA
NPM : 1906200556
Fakultas : HUKUM
Program Studi : ILMU HUKUM
Bagian : HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)**

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan,
Saya yang menyatakan,



IFRAYENDI TAMALBA
NPM. 1906200556

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata” (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)”.

Keberhasilan penyusunan Skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. selanjutnya pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Dan Ibu Atika Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H, selaku Kepala bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Bapak Dr. Surya Perdana, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah memberikan saya bimbingan dan masukan hingga skripsi ini terselesaikan.
6. Bapak Rahmat Ramadhani, S.H, M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran dan masukan terhadap penulisan skripsi ini
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu penulis mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Secara khusus dengan rasa hormat ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya dari penulis kepada kedua orang tua yang paling penulis cintai dan sayangi, Ayahanda Kasir Bangun dan Ibunda Nuriaty yang telah memberikan kekuatan moral dan psikis kepada penulis dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari masa kecil hingga sampai sekarang ini.
9. Teman-Teman seperjuangan angkatan 19 khususnya kelas K1 Pagi dan D1 perdata yang juga telah memberikan dukungan,

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari

Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, September 2023

Hormat Saya

IFRAYENDI TAMALBA
NPM: 1906200556

ABSTRAK

PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)

Ifravendi Tamalba
NPM: 1906200556

Tanah dan bangunan merupakan bagian dari hidup yang tidak bisa terlepas dalam diri seseorang, setiap orang yang telah memiliki hak milik atas tanah dan bangunan secara sah tidak dapat diambil alih atau dikuasai oleh orang lain tanpa suatu perikatan atau perjanjian dengan pemilik yang sah, setiap orang yang menggunakan tanah dan bangunan tersebut tanpa izin pemilik maka perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum dapat dipisah menjadi dua klasifikasi yaitu kerugian materil yang merupakan kerugian nyata dan kerugian immateril atau kerugian yang akan timbul dikemudian hari.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan jenis penelitian yang deskriptif. Sedangkan untuk analisa data dipergunakan penelitian hukum normatif (*Legal Research*).

Berdasarkan hasil penelitan dan pembahasan dalam kasus perbuatan Melawan Hukum atas Menempat tanah dan bangunan hak orang lain (Studi Kasus Putusan No. 340/PDT.G/2015/PN.MDN) dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum hakim dalam perkara tersebut menyatakan bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh para tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dimana para tergugat menguasai tanah dan bangunan milik orang lain tanpa izin atau perikatan/ perjanjian dengan pihak pemilik yang sah, maka dari itu cukup beralasan untuk menghukum para tergugat dan mempertanggungjawabkan perbuatannya karena setiap orang yang menggunakan atau menguasai tanah dan bangunan milik orang lain dengan cara perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap pemilik yang sah, pelaku harus mengganti kerugian dalam mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Kata Kunci: Ganti Rugi, Perbuatan Melawan Hukum.

DAFTAR ISI

Berita Acara Ujian Skripsi	
Pendaftaran Ujian Skripsi	
Pernyataan Keaslian Skripsi	
Persetujuan Pembimbing	
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah.....	8
2. Faedah Penelitian	9
B. Tujuan Penelitian	9
C. Definisi Operasional.....	10
D. Keaslian Penelitian.....	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	14
3. Sumber Data	14
4. Alat Pengumpul Data.....	15
5. Analisis Data.....	16
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Perbuatan Melawan Hukum.....	17

B. Menempati Tanah Milik Orang Lain	21
C. Hukum Perdata.....	37
BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Ketentuan yang Mengatur Tentang Perbuatan Melawan Hukum	46
B. Akibat Hukum Menempati / Menguasai Tanah Milik Orang Lain Apabila Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata.....	53
C. Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain Apabila Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata (Analisis Hukum Terhadap Putusan NO.340/Pdt.G/2015/ Pn.Medan)	61
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	72
A. KESIMPULAN	72
B. SARAN	73
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum ialah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk di dalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupannya.¹ Tanah adalah karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi.² Oleh dan sebab itu tanah menjadi kebutuhan dasar manusia, sejak lahir sampai meninggal dunia. Bahwa manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan. Secara kosmologis, tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan akan kemana pula mereka pergi. Dalam hal ini, tanah mempunyai dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik, dan ekologis.³

Tanah dan bangunan merupakan benda-benda yang memegang peran an penting dalam kehidupan manusia. Tanah dan bangunan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia (kebutuhan papan) yang mempenga ruhi tiap-tiap individu karena setiap manusia membutuhkan tempat untuk menetap. Hak-hak atas

¹ Adrian Sutedi, "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 31.

² Bernhard Limbong, "*Konflik Pertanahan*", Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012, hal 1.

³ *Ibid*, Hal. 1-2.

tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, semakin padat penduduknya, semakin maju masyarakat, akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah itu perlu dipandang dan ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri. Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuh berbagai keperluan akan meningkat baik untuk keperluan pemukiman maupun kegiatan usaha lainnya.

Sehubungan dengan itu, maka kebijakan pokok dalam melaksanakan amanat UUPA yang mengatur agar tanah dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat harus diluruskan kembali sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA yang populis tersebut. Secara substansi UUPA menempati posisi yang strategis dalam sistem hukum nasional di Indonesia. Kestrategisan tersebut antara lain disebabkan UUPA mengandung nilai-nilai kerakyatan dan amanat untuk menyelenggarakan hidup dan kehidupan yang berprinsip kemanusiaan dan berkeadilan sosial.⁴ Hal tersebut dapat dilihat antara lain dari kandungan UUPA yang bermakna:

1. Tanah dalam tataran yang paling tinggi dikuasai negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat;
2. Pemilikan/penguasaan tanah yang berlebihan tidak dibenarkan;
3. Tanah bukanlah komoditi ekonomi biasa, oleh sebab itu tanah tidak boleh diperdagangkan, semata-mata untuk mencari keuntungan;

⁴ Lutfi Ibrahim Nasoetion, 2018. *“Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi, termuat dalam Buku Reformasi Pertanahan”*, CV. Mandar Maju, Bandung, Hal. 76.

4. Setiap warga negara yang memiliki- /menguasai tanah diwajibkan mengerjakan sendiri tanahnya, menjaga dan memeliharanya, sesuai dengan asas kelestarian kualitas lingkungan hidup dan produktivitas sumber daya alam; dan;
5. Hukum adat atas tanah diakui sepanjang memenuhi persyaratan tertentu.⁵

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Salah satu contoh hak atas tanah dan bangunan yang dapat dialihkan melalui jual beli adalah hak milik. Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Namun hal ini bukan berarti terlepas dari perbuatan melawan hukum.

Tanah tidak lagi sekedar dipandang sebagai masalah agraria semata yang selama ini diidentikkan sebagai pertanian belaka, melainkan telah berkembang, baik manfaat maupun kegunaannya, sehingga terjadi dampak negatif yang semakin kompleks, bahkan tanah sering menimbulkan guncangan dalam masyarakat serta sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Ketimpangan antara peningkatan

⁵ Lutfi Ibrahim Nasoetion, 2018. *“Evaluasi Pelaksanaan UUPA Selama 38 Tahun dan Program Masa Kini dan masa Mendatang Dalam Menghadapi Globalisasi, termuat dalam Buku Reformasi Pertanahan”*, *Ibid.* Hal. 106.

kebutuhan manusia akan tanah dengan keterbatasan ketersediaan tanah berakibat banyaknya tindak pidana maupun pelanggaran terhadap tanah terjadi, salah satunya penguasaan tanah tanpa izin pemiliknya.

Dalam kehidupan sehari-hari tentu banyak penguasaan tanah milik orang lain, baik di sengaja maupun tidak di sengaja. dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak penguasaan yang didasarkan pada suatu hak maupun suatu kuasa yang pada kenyataannya memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana layaknya orang yang mempunyai hak.⁶

beberapa instrumen hukum lain yang dapat dikaitkan dengan kejahatan terhadap tanah, seperti; Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin, yurisprudensi yang berkaitan dengan kejahatan terhadap tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan UUPA.

Menyadari pentingnya nilai dan arti penting tanah, para pendiri Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merumuskan tentang tanah dan sumber daya alam secara ringkas tetapi sangat filosofis substantial di dalam konstitusi, pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, sebagai berikut:

“Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran masyarakat”⁷

Kesadaran akan kedudukan istimewa tanah dalam alam pikiran bangsa

⁶ Boedi Harsono, 2008. *“Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan”*. Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, Hal. 23.

⁷ *Op Cit.*

Indonesia juga tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960, di mana dalam Undang-undang Pokok Agraria tersebut dinyatakan adanya hubungan abadi antara Bangsa Indonesia dengan tanah. Reformasi agraria yang telah dicanangkan dengan diterbitkannya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960, namun pada kenyataannya terasa masih sangat sulit diterapkan di lapangan karena berbagai persoalan hukum dan non hukum. Undang-undang Pokok Agraria pun makin sulit diterapkan pada era orde baru hingga era reformasi hari ini sebagai akibat diterapkannya sistem ekonomi liberalisme kapitalistik yang diawali dengan dikeluarkannya UU Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) tahun 1967 dan UU Penanaman Modal asing (PMA) tahun 1968. Dalam satu dasawarsa terakhir, sejumlah undangundang yang diterbitkan bahkan sebagian menabrak Undang-undang Pokok Agraria dan amanat UUD 1945.

Perbuatan menempati tanah milik orang lain bukan merupakan hal biasa. Ilmu keperdataan menggolongkan perbuatan menempati tanah milik orang lain sebagai suatu perbuatan melawan hukum dimana oleh karena kesengajaan ataupun kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui penyelesaian sengketa dari perbuatan melawan hukum serta akibat perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁸

Sengketa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu tentang hak menuntut ganti rugi.

⁸ Priscilla A. B. Laloan, *“Akibat Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata”* Universitas Katolik De La Salle Manado, 2022, Hal. 9.

Penyelesaian sengketa dapat diselesaikan secara litigasi dan non litigasi. Litigasi merupakan penyelesaian sengketa para pihak di pengadilan yang hasil akhirnya menyatakan win-lose solution, sementara non litigasi penyelesaian sengketa para pihak melalui prosedur yang disepakati bersama yaitu mediasi dan negosiasi (umumnya) serta konsiliasi dan penilaian ahli yang hasil akhirnya win-win solution.

Perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain, harus dibuktikan melalui unsur-unsurnya menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu ada perbuatan, perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada kerugian dan hubungan faktual. Pihak yang dirugikan berhak menggugat untuk mendapatkan ganti rugi baik dalam bentuk uang maupun eksekusi rill terhadap sita jaminan dengan mengosongkan tanah atau membongkar bangunan di atas tanah tersebut dan mengembalikannya kepada penggugat. Alangkah baiknya sengketa para pihak berkaitan dengan kepemilikan tanah diselesaikan secara nonlitigasi, dan dalam rangka melindungi batas tanah hak milik, hendaknya dilakukan pemagaran terhadap batas-batas tanah sehingga pihak lain tidak sembarangan menempati tanah.⁹

Penegakan hukum dan keadilan dalam proses hukum yang adil atau yang berkeadilan adalah penegakan yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang memberikan perlindungan dan manfaat bagi setiap warga negara dalam rangka tegaknya supremasi konstitusi sebagai hukum dasar negara. Oleh karena itu, rangkaian asas-asas proses hukum yang adil dan

⁹ *Ibid*, Hal. 10.

lengkap, baik dan sempurnanya Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan perundang-undangan tidak banyak berarti bagi warga negara atau masyarakat siapapun, kalau tidak ditegakkan atau diterapkan secara benar dan adil, serta akan menimbulkan citra buruk bagi Indonesia sebagai negara hukum yang demokratis (*rechtstaaten democratische*).¹⁰

Pada Putusan No. 340/Pdt.G/ 2015/Pn.Medan, dapat dilihat adanya perbuatan melawan hukum akibat pengalihan hak atas tanah. Kasus yang terjadi merupakan masalah antara Murtini, (Pada kasus disebut dengan Penggugat) melawan (1) Marijah Wahap, (2) Hardi, (3) Marzuki, (4) Thean Joe Thoeng alias Hasan(sudah meninggal dunia) Cq. Para Ahli Waris dari Thean Joe Thoeng alias Hasan dan (5) Presiden RI di Jakarta Cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BA dan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Provinsi Sumatra Utara, Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan, masing-masing merupa kan Tergugat I, II, III, IV dan Turut Tergugat.

Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang luasnya 175 M2 beserta bangunan rumah toko bertingkat di atasnya, yang terletak di Jalan Pandu/Gang No. 36-17 dan No. 38-15, Kelurahan Pasar Baru, Kecama tan Medan Kota, Kota Medan, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1220/Kelurahan Pasar Baru tanggal 21 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan (ic. Turut Tergugat), yang terakhir terdaftar atas nama MURTINI (ic. Penggugat).

Tergugat Melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati

¹⁰ Abdul Latif, 2014. "*Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*", Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2014, Hal. 180.

/menguasai tanah dan bangunan yang merupakan Hak Milik dari Penggugat. Penggugat menginginkan Tergugat untuk segera mengosongkan bangunan yang telah ia kuasai /tempati. Berikut dalam uraian singkat atau inti dari masalah kasus yang terjadi. Perbuatan Tergugat secara langsung telah menimbulkan kerugian materil dan moril terhadap Penggugat, oleh karena itu sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berhak mengajukan tuntutan kerugian.

Banyaknya peraturan-peraturan yang mengatur tentang menempati tanah milik orang lain yang ada di negara kita, ternyata belum bisa juga membuat kasus menempati tanah milik orang lain bisa dengan mudah di selesaikan.

Pada beberapa masalah dibidang pertanahan banyak terjadi kebingungan dari masyarakat pencari keadilan, khususnya tentang kepastian hukum terhadap tanah yang dimilikinya dengan cara membeli maupun dengan cara menguasai secara fisik dalam kurun waktu yang cukup lama.

Berdasarkan uraian paragraf-paragraf yang telah di jelaskan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITINJAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)”**.

1) Rumusan Masalah

Berdasarkan pada uraian di atas, untuk mencapai tujuan penelitian maka dalam penelitian ini akan menguraikan permasalahan terkait beberapa hal yang akan dimuat dalam rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana ketentuan yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana akibat hukum menempati/menguasai tanah milik orang lain apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata (Analisis Hukum Terhadap Putusan NO.340/Pdt.G/2015/ Pn.Medan) ?

2) Faedah Penelitian

Berdasarkan Rumusan Masalah di atas, penelitian ini dapat memberikan faedah antara lain:

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan mampu meningkatkan pengetahuan, wawasan, serta sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun ilmu hukum pada khususnya.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teoritis dan rujukan bagi pihak-pihak yang terkait khususnya demi kepentingan masyarakat, bangsa, dan Negara.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka penelitian ini bertujuan untuk, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengetahui terkait akibat hukum menempati/menguasai tanah

milik orang lain apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata.

3. Untuk mengetahui penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata.

C. Definisi Operasional

Definisi Operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti.¹¹ Sesuai dengan Judul penelitian yang diajukan yaitu “Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78/Puu-Xvi/2018)” terdapat uraian definisi operasional sebagai berikut:

1. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum adalah suatu bentuk perikatan yang lahir dari undang-undang sebagai akibat dari perbuatan manusia yang melanggar hukum, yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah “Onrechmatige daad” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “tort”. Kata tort itu sendiri sebenarnya hanya berarti “salah” (wrong). Akan tetapi khususnya dalam bidang hukum kata tort itu berkembang sedemikian rupa sehingga berarti kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak. Jadi serupa dengan pengertian perbuatan melawan hukum Belanda

¹¹ Ida Hanifah, dkk, “*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*”. Medan: CV PustakaPrima,2018. Hal. 17.

atau di negara-negara Eropa Kontinental lainnya. Kata “tort” berasal dari kata latin “torquere” atau “tortus” dalam bahasa Prancis, seperti kata “wrong” berasal dari kata Prancis “wrung” yang berarti kesalahan atau kerugian (injury).¹²

2. Menempati Tanah Milik Orang Lain

Penyerobotan tanah bukan suatu hal yang baru dan sering terjadi di Indonesia. Makna penyerobotan sendiri dapat diartikan sebagai perbuatan mengambil hak atau harta orang lain secara sewenang-wenang atau dengan kata lain tidak mengindahkan hukum dan juga aturan yang ada, seperti menempati tanah atau rumah orang lain, yang bukan merupakan haknya. Tindakan penyerobotan tanah secara tidak sah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana dan perdata.¹³

3. Hukum Perdata

Hukum perdata dalam arti yang lebih luas adalah hal-hal hukum dalam arti hukum perdata (BW), yaitu semua hukum dasar yang mengatur terkait kepentingan individu. Hukum perdata dalam arti sempit adalah hukum perdata dalam pengertian Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW).

D. Keaslian Penelitian

Permasalahan terkait kelalaian jasa fotografer yang mengakibatkan file rusak bukan hal yang baru. Oleh karenanya, banyak peneliti-peneliti sebelumnya

¹² Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, “*Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*”, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, Hal. 81.

¹³ 7 Ivor Ignasio Pasaribu, SH. 2013. “*Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana*”. <http://www.hukumproperti.com> diakses pada tanggal 15 Mei 2023.

yang mengangkat tentang hukum Agraria ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, tidak ditemukan penelitian yang sama dengan pokok bahasan yang diteliti dengan judul “Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata (Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 78/Puu-Xvi/2018).”

Konten pembahasan dan fokus kajian dalam penelitian ini memiliki urgensi yang penting bagi penulis agar tidak terdapat persamaan kajian dan terhindar dari plagiasai penulis telah menelusuri beberapa penelitian terdahulu mengenai menempati tanah milik orang lain.

1. Ahmad Asyraf Nim B11112378, Jurusan Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin 2018 menulis skripsi dengan judul “TINJAUAN YURIDIS TINDAK PIDANA PENYEROBOTAN TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor: 9/Pid.B/2016/PN.Snj)” dimana didalam isi penelitian Ahmad Asyraf menjelaskan terkait Penyerobotan Tanah yang dalam hal ini difokuskan terhadap Hukum Pidana nya. Sedangkan Penelitian saya sendiri membahas terkait bagaimana akibat hukum menempati tanah milik orang lain dan difokuskan kepada Hukum Perdata nya.
2. Safitri Nim 0205171185, Jurusan Hukum Pidana Islam (Jinayah) Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Sumatera Utara 2022 menulis skripsi dengan judul “ANALISIS YURIDIS PUTUSAN TINDAK PIDANA PENYEROBOTAN TANAH (STELLIONAAT) DITINJAU DARI

HUKUM POSITIF DAN HUKUM PIDANA ISLAM (Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus)” dimana di dalam penelitian Safitri fokus membahas terkait sanksi pidana apa saja yang dikenakan apabila terjadi kasus penyerobotan tanah, Sedangkan Penelitian saya sendiri membahas terkait bagaimana akibat hukum menempati tanah milik orang lain dan difokuskan kepada Hukum Perdata nya.

E. Metode Penelitian

Metode yang ditetapkan di dalam suatu penelitian adalah kunci utama untuk menilai baik buruknya suatu penelitian. Metode ilmiah itulah yang menetapkan alur jalannya penelitian mulai dari pencarian data sampai penyimpulan.¹⁴ Agar nantinya mendapatkan hasil penelitian yang maksimal, maka penelitian ini dilakukan dengan metode sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum ini menggunakan pendekatan yang dititik beratkan kepada penelitian hukum normatif (yuridis normatif) yang disebut juga penelitian hukum doktrinal dengan menganalisis pada peraturan Perundang- Undangan tertentu atau hukum tertulis yang di dapat. Tujuan dilakukan penelitian normatif (yuridis normatif) adalah untuk mengetahui bagaimana sanksi yang diterima apabila menempati tanah milik orang lain. Pendekatan yuridis normatif bertujuan menganalisis permasalahan yang dilakukan sebagai jawaban atas

¹⁴ Tampil Anshari Siregar, “*Metedologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi*”, Medan: Pusataka Bangsa Press, 2005. Hal. 15.

permasalahan hukum yang menjadi objek penelitian.¹⁵

2. Sifat Penelitian

Penelitian hukum bertujuan untuk mengetahui dan menggambarkan keadaan sesuatu mengenai apa dan bagaimana keberadaan norma hukum dan bekerjanya norma hukum pada masyarakat. Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka kecenderungan sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang hanya semata-mata melukiskan keadaan objek atau peristiwanya tanpa suatu maksud untuk mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹⁶

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam mengumpulkan data dalam penelitian hukum terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari hukum islam; yaitu Al-Qur'an dan Hadist (Sunnah Rasul). Data yang bersumber dari hukum islam tersebut lazim pula disebutkan sebagai data kewahyuan. Bahwa dalam penelitian ini dicantumkan berupa ayat Al-Qur'an sebagai dasar mengkaji, menganalisa dan menjawab permasalahan yang akan diteliti.
- b. Data sekunder, yaitu data pustaka yang mencakup dokumen

¹⁵ Ida Hanifah, dkk, Op.Cit. Hal. 19.

¹⁶ *Ibid.* halaman. 20.

dokumen resmi, seperti Undang-Undang 1945, peraturan Perundang Undangan, dokumen laporan, buku ilmiah dan hasil penelitian terdahulu, yang terdiri dari:

- a) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari Undang-Undang Dasar 1945, Perppu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 sampai 1380, dll.
- b) Bahan hukum skunder, yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan yang digunakan berupa buku-buku, jurnal, karya ilmiah, dan internet yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang diangkat.
- c) Bahan hukum Tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan primer dan skunder yaitu berupa kamus, ensiklopedia, indeks majalah hukum, dan lainnya.

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang dipergunakan dalam penelitian berupa studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara:

- a. Offline, yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Perpustakaan Kota Medan, dan Perpustakaan Daerah Sumatera Utara guna menghimpun data sekunder seperti: buku-

buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah peraturan Perundang-Undangan, dan lain sebagainya yang dibutuhkan dalam penelitian di maksud.

- b. Online, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara searching melalui media internet guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian dimaksud.

5. Analisis Data

Setelah mengumpulkan semua data, langkah selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data tersebut. Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis kualitatif. Dengan mengumpulkan semua data dan menganalisis keterkaitan antara berbagai jenis data kemudian data tersebut diolah secara sistematis, dianalisis dan dikonstruksikan secara keseluruhan. Selain itu semua data akan diseleksi dan diolah, dilanjutkan dengan analisis secara deskriptif.¹⁷

Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan dikumpulkan dan dianalisis melalui pengelompokan, penyusunan sistematis dan analisis kualitatif, kemudian menggunakan pemikiran deduktif untuk menarik kesimpulan.

¹⁷ M. Syamsyudin "Operasional Penelitian Hukum", Raja Grafindo: Jakarta, 2007, Hal. 133.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum dalam Bahasa Belanda dikenal dengan nama “*onrechtmatigedaad*” atau dalam Bahasa Inggris disebut dengan istilah “*torf/onrect*” dan dalam Bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan didalam setiap perbuatan subjek hukum mempunyai akibat hukum. Sedangkan “*torf*” berarti kesalahan (*Wrong*), akan tetapi dalam bidang hukum sering diartikan sebagai kesalahan perdata yang bukan berasal dari wanprestasi kontrak.¹⁸

Istilah perbuatan melawan hukum yang disingkat PMH merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda “*On Rechtmatige Daad*”. Istilah perbuatan melawan hukum yang dimaksud adalah sebagaimana yang diatur dalam buku ke-III bab ketiga dalam pasal 1365 sampai 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang.

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menjelaskan bahwa:

“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Jadi unsur-unsur perbuatan melawan hukum terdiri dari:

¹⁸ Wirjono Prodjodikro, “*Perbuatan melanggar hukum dipandang dari sudut hukum perdata*”, Mandar Maju, Yogyakarta, 2017. Hal. 7.

- 1) Perbuatan yang tidak hanya bertentangan dengan Undang-Undang, tetapi juga mencakup perbuatan yang melanggar hak orang lain. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan prinsip kehati-hatian dan bertentangan dengan norma atau kaidah yang berlaku.
- 2) Perbuatan sebagaimana dimaksud dengan norma atau kaidah yang berlaku
- 3) Mengakibatkan kerugian, dan
- 4) Terdapat hubungan sebab akibat antara kesalahan dengan kerugian.¹⁹

Contoh perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah:

1. Seseorang yang sengaja merusak barang milik tetangganya tanpa alasan yang sah.
2. Seseorang yang mengambil tanah milik orang lain dengan menggunakan surat palsu.
3. Seseorang yang mencemarkan nama baik orang lain dengan menyebarkan fitnah atau kabar bohong.
4. Seseorang yang menghalangi hak orang lain untuk mendapatkan air bersih dengan memasang pipa di sungai.

Perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana diatur dalam berbagai pasal dalam KUHP, yang menyebutkan bahwa setiap perbuatan yang diancam dengan pidana oleh undang-undang adalah perbuatan pidana. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana adalah:

1. Adanya perbuatan, yaitu tindakan positif atau negatif yang dilakukan oleh pelaku.
2. Adanya unsur melawan hukum, yaitu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan undang-undang.

¹⁹ Munir Fuady, *“Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)”*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2015, Hal. 4.

3. Adanya unsur kesalahan, yaitu kesengajaan atau kealpaan dari pelaku.
4. Adanya ancaman pidana, yaitu sanksi berupa kurungan, penjara, denda, atau sebagainya yang ditetapkan oleh undang-undang.²⁰

a. Konsekuensi Yuridis dalam Hal Timbulnya Perbuatan Melawan Hukum

Akibat perbuatan melawan hukum diatur pada Pasal 1365 sampai dengan 1367 KUHPerdara sebagai berikut:

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara dikutip bunyinya:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”.

Sedangkan Pasal 1366 KUHPerdara, menyebutkan:

“Setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang karena kelalaian atau kurang hati-hatinya”.

Lebih lanjut, Pasal 1367 KUHPerdara, menyebutkan:

“Seorang tidak saja bertanggung-jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada di bawah pengawasannya”.²¹

²⁰ HukumOnline.Com. “Perbedaan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata dan Pidana”. Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata dan Pidana - Klinik Hukumonline. Diakses pada tanggal 27 September 2023. Pukul 10:37.

²¹ Sakkirang Sriwaty, 2011. “*Hukum Perdata*”, Teras, Yogyakarta. Hal. 135.

Berdasarkan kutipan Pasal tersebut di atas, secara umum memberikan gambaran mengenai batasan ruang lingkup akibat dari suatu perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai hubungan hukum dalam bentuk pekerjaan yang menyebabkan timbulnya perbuatan melanggar hukum. Jadi, akibat yang timbul dari suatu perbuatan melanggar hukum akan diwujudkan dalam bentuk ganti kerugian terhadap korban yang mengalami.

Penggantian kerugian sebagai akibat dari adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana telah disinggung diatas, dapat berupa penggantian kerugian materiil dan immateriil. Lajimnya, dalam praktek penggantian kerugian dihitung dengan uang, atau disetarakan dengan uang disamping adanya tuntutan penggantian benda atau barang-barang yang dianggap telah mengalami kerusakan/perampasan sebagai akibat adanya perbuatan melanggar hukum pelaku.

Jika mencermati perumusan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, secara limitatif menganut asas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya suatu perbuatan melawan hukum bersifat wajib. Secara teoritis penggantian kerugian sebagai akibat dari suatu perbuatan melawan hukum diklasifikasikan ke dalam dua bagian, yaitu: kerugian yang bersifat actual (*actual loss*) dan kerugian yang akan datang.²²

Dikatakan kerugian yang bersifat actual adalah kerugian yang mudah dilihat secara nyata atau fisik, baik yang bersifat materiil dan immateriil. Kerugian ini didasarkan pada hal-hal kongkrit yang timbul sebagai akibat adanya perbuatan

²² Pasal 1365 KUHPerdara

melawan hukum dari pelaku. Sedangkan kerugian yang bersifat dimasa mendatang adalah kerugian-kerugian yang dapat diperkirakan akan timbul.

2. Menempati Tanah Milik Orang Lain

Tanah dan bangunan merupakan bagian dari hidup yang tidak bisa terlepas dalam diri seseorang, setiap orang yang telah memiliki hak milik atas tanah dan bangunan secara sah tidak dapat diambil alih atau dikuasai oleh orang lain tanpa suatu perikatan atau perjanjian dengan pemilik yang sah, setiap orang yang menggunakan tanah dan bangunan tersebut tanpa izin pemilik maka perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum dapat dipisah menjadi dua klasifikasi yaitu kerugian materil yang merupakan kerugian nyata dan kerugian immateril atau kerugian yang akan timbul dikemudian hari.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan sangat penting dalam kehidupan manusia, semakin padat penduduknya, semakin maju masya rakat, akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu. Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah dengan meningkatnya harga tanah, maka dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah itu perlu dipandang dan ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri. Dalam pembangunan nasional peranan tanah bagi pemenuh berbagai keperluan akan meningkat baik untuk keperluan pemukiman maupun kegiatan usaha lainnya.

Pengalihan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari satu pihak kepihak lain. Salah

satu contoh hak atas tanah dan bangunan yang dapat dialihkan melalui jual beli adalah Hak Milik. Hak milik yaitu hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial. Apabila sudah dilakukan pengalihan hak atas tanah maka harus segera didaftarkan tanahnya di Kantor Pertanahan atau yang biasa disebut dengan pendaftaran tanah. Namun hal ini bukan berarti terlepas dari perbuatan melawan hukum.²³

Menempati tanah milik orang lain adalah perbuatan yang melanggar hukum dan dapat dikenakan sanksi pidana maupun perdata. Menurut Pasal 385 KUHP, barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan, atau membebani dengan crediet verband sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama empat tahun.²⁴ Selain itu, menurut Pasal 1365 KUH Perdata, setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dalam KUHP Buku II Bab XXV, perbuatan curang seperti penyerobotan tanah dapat diancam dengan hukuman pidana penjara maksimal empat tahun. Pasal

²³ Tajuddin Noor, Dkk, *“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)”*, Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB, Volume 7 Nomor 7 (2019):126

²⁴ Rumah123.com. *“Tanah Diserobot Orang? Tindak Pidana Pelaku dengan Pasal 385 KUHP”*. [Tanah Diserobot Orang? Tindak Pidana Pelaku dengan Pasal 385 KUHP \(rumah123.com\)](https://rumah123.com) diakses pada tanggal 27 September 2023 Pukul 11:00 Wib.

385 terdiri dari 6 ayat ini mendefinisikan secara jelas akan tindakan kejahatan tersebut. Segala bentuk kejahatan yang terdapat dalam pasal 385 ini disebut dengan kejahatan *Stellionaat*, yang mana merupakan aksi penggelapan hak atas harta yang tak bergerak milik orang lain, seperti tanah, sawah, kebun, gedung, dll.

Secara ringkas, keseluruhan isi pasal tersebut menyatakan segala perbuatan melanggar hukum seperti dengan sengaja menjual, menyewakan, menukarkan, menggadaikan, menjadikan sebagai tanggungan utang, menggunakan lahan atau properti milik orang lain dengan maksud untuk mencari keuntungan pribadi atau orang lain secara tidak sah atau melawan hukum yang berlaku.

Ini merupakan satu-satunya pasal KUHP yang sering digunakan oleh pihak penyidik dan penuntut umum untuk mendakwa pelaku penyerobotan tanah, khususnya pada ayat (1) yang berbunyi: “barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *crediet verband* sesuatu hak atas tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain”.²⁵

Menurut KBBI, penyerobotan atau kegiatan menyerobot mengandung arti mengambil hak atau harta dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan. Beberapa bentuk konkrit dari tindakan penyerobotan tanah, antara lain mencuri, merampas, menduduki atau menempati

²⁵ Rumah.com. “*Pasal 385 KUHP Lindungi Pemilik Tanah di Indonesia dari Penyerobotan Tanah*”. [Pasal 385 KUHP Lindungi Pemilik Tanah di Indonesia dari Penyerobotan Tanah \(rumah.com\)](#). diakses pada tanggal 27 September 2023 Pukul 11:10 Wib.

tanah atau rumah secara fisik yang merupakan milik sah orang lain, mengklaim hak milik secara diam-diam, melakukan pematokan atau pemagaran secara ilegal, melakukan penggarapan tanah, melakukan penjualan suatu hak atas tanah, dan menggusur atau mengusir secara paksa pemilik tanah sebenarnya.

Ringkasnya, kegiatan seperti mengambil atau merebut tanah milik orang lain demi mengambil keuntungan pribadi sering disebut sebagai tindakan penyerobotan tanah. Perbuatan ilegal ini tentunya akan merugikan siapapun karena termasuk tindakan yang melawan hukum, terlebih lagi apabila tanah atau properti tersebut dipergunakan untuk kepentingan lain, yaitu sebagai lahan usaha.

Secara umum, ada aturan hukum yang mengatur tentang kasus penyerobotan dalam KUHP yang merupakan penyerobotan tanah terhadap hak pakai. Selain KUHP pasal 385, penyerobotan tanah terhadap hak atas tanah dalam artian lebih luas juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 (Perpu 51/1960) tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya, tepatnya pada pasal 2 dan 6.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 menerangkan bahwa negara Indonesia adalah negara hukum. Konsekuensi sebagai negara hukum adalah setiap warga negara terikat dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seorang filsuf hukum Jerman mengajarkan konsep tiga ide unsur dasar hukum yang oleh sebagian pakar diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Sebagai negara hukum, pengakuan hak milik telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, aturan tersebut mengikat setiap warga negara

bahkan pemerintah sendiri agar tercipta jaminan kepastian hukum mengenai hak seseorang, hal ini sejalan dengan teori hukum yang dikembangkan oleh Roscou Pound yaitu hukum adalah alat rekayasa sosial (*Law as a tool of social engineering*).

Sebelum menyinggung masalah mengenai hak milik, terlebih dahulu perlu diketahui apa yang dimaksud dengan hak. Menurut L. J. Van Apeldoorn mengatakan bahwa hak adalah hukum yang dihubungkan dengan seorang manusia atau subyek hukum tertentu dan dengan demikian menjelma menjadi suatu kekuasaan dan suatu hak timbul apabila hukum mulai bergerak.

Berkenaan dengan hak yang dihubungkan dengan hukum merupakan suatu hal yang saling berkaitan. Sehingga produk hukum berupa peraturan tertulis yang dimuat dalam berbagai peraturan perundangan-undangan akan memberikan jaminan kepastian hukum bagi hak seseorang apalagi hak milik atas tanah.

Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.

Maksud dari frasa kalimat di Pasal tersebut “terkuat dan terpenuh” menurut penjelasan Undang-Undang ini adalah untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (artinya: paling)-kuat dan terpenuh.

Kemudian bunyi Pasal 20 ayat 1 tersebut dikaitkan dengan Pasal 6 yang

berbunyi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. dalam Penjelasan Undang-Undang ini yang terangkum dalam Penjelasan Umum poin II angka 4 menjelaskan maksud fungsi sosial ini adalah penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat bagi masyarakat dan negara.

Maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu.

Ketentuan sebagai negara hukum (*rechstaat*) mempunyai alasan yang kuat dan jelas untuk kepentingan warga negara itu sendiri. Menurut Gustav Radbruch

Hak Milik merupakan hak yang paling kuat, dengan sendirinya memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali hak lain di atas tanah hak milik tersebut. Hak milik dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu : “Hak Milik adalah hak turun-temurun dan terpuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6”.²⁶ Kata-kata “terkuat dan terpuh “ itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak-hak lainnya untuk menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang “ter” (paling) kuat dan terpuh.²⁷ Sering dipermasalahkan upaya

²⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960

²⁷ Kansil & Kansil, C. S. . (2007). “*Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*”. Jakarta: Sinar Grafika. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

mencapai tujuan kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah tersebut, karena sekalipun telah ada sertifikat kepemilikan masih saja muncul orang-orang yang tidak secara material akhirnya menguasai tanah tersebut. Sebaliknya, sering terjadi orang yang memang benar memiliki tanah secara material karena bukti hak dimiliki akhirnya harus rela digugat di pengadilan karena tidak dilakukannya administrasi pertanahannya dengan baik (formal tidak dilakukan). Sebab salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh kepastian hukum. Namun setelah ada sertifikat malah si pemilik masing sering di gugat di pengadilan atas kepemilikan tersebut.²⁸

Hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum bukan memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemiliknya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan milik (tanahnya) saja. Tetapi seharusnya di samping pendaftaran tanah itu memberikan hak kepada seseorang, pemilik tanah juga harus mengokohkannya hak kepada seseorang, pemilik tanah juga harus mengokohkan sebagai pemegang hak yang ada.²⁹

Pengaturan mengenai tindak pidana penyerobotan tanah menurut Pasal 385 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP): “Barang siapa dengan maksud menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan atau membebani dengan *crediet verband* sesuatu hak tanah Indonesia, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan di atas tanah

²⁸ Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah* (2nd ed.). Jakarta: Sinar Grafika.

²⁹ Menggala, H. B. N. & S. (2005). *“Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah”*. Yogyakarta: Tuju Jogja Pustaka.

dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyai atau turut mempunyai hak atasnya adalah orang lain. Dengan ancaman sanksi pidana paling lama empat tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 385 ayat (1) KUHP”.³⁰ Dan dalam Pasal 385 ayat (4) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP): “Barang siapa dengan maksud yang sama, menggadaikan atau menyewakan tanah dengan hak Indonesia, padahal diketahui bahwa orang lain yang mempunyai atau turut mempunyai hak atas tanah itu sesuatu hak tanah yang telah bersertifikat, sesuatu gedung, bangunan, penanaman atau pembenihan diatas tanah yang belum bersertifikat, padahal diketahui bahwa yang mempunyai atau turut mempunyainya di atasnya adalah orang lain. Dengan ancaman sanksi pidana paling lama empat tahun sesuai dengan ketentuan Pasal 385 ayat (4) KUHP”.

Kasus penyerobotan tanah juga bisa terjadi tindak pidana lainnya seperti :

1. Pasal 363, Pasal 365 KUHP; “Penipuan dan penggelapan yang berkaitan dengan proses perolehan dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan;
2. Pasal 167, Pasal 389 KUHP; “Memasuki dan menduduki pekarangan, bangunan dan tanah orang lain.
3. Pasal 170, Pasal 406 dan Pasal 412; “Perusakan barang, pagar, bedeng, plang, bangunan dll”.
4. Pasal 263, Pasal 264, Pasal 266 KUHP; “Pemalsuan dokumen/akta/surat yang berkaitan dengan tanah”.
5. Pasal 167 dan Pasal 389 KUHP; “Menempati tanah orang lain tanpa hak”.

Namun Banyaknya peraturan perundangundangan yang mengatur tentang penyerobotan tanah yang ada di negara ini, ternyata belum bisa membuat kasus penyerobotan tanah bisa dengan mudah di selesaikan ditingkat peradilan. Hal

³⁰ Moeljatno. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. , (2009).

tersebut bisa terlihat ketika adanya keputusan pengadilan atas kasus pidana tentang penyerobotan tanah, belum bisa digunakan untuk mengeksekusi lahan yang disengketakan atau yang diserobot, karena keputusan pidana yaitu menghukum atas orang yang melakukan penyerobotan tanah, sehingga hak penguasaan atas tanah tersebut pada umumnya masih harus diselesaikan melalui gugatan secara perdata.

Jika seseorang diduga memenuhi unsur-unsur tindak pidana, ada kemungkinan juga (meskipun tidak selamanya) unsur-unsur tersebut merupakan juga unsur perbuatan melawan hukum (unsur perdata). Apabila terhadap 1 tindakan tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum maupun unsur-unsur tindak pidana, maka kedua macam sanksi dapat dijatuhkan secara bersamaan. Artinya, pihak korban dapat menerima ganti rugi perdata (dengan dasar gugatan perdata), tetapi juga pada waktu yang bersamaan (dengan proses pidana) pelaku dijatuhkan sanksi pidana sekaligus.³¹ Pada pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Pihak yang berhak atas tanah dapat melakukan langkah hukum baik pidana maupun perdata untuk menjerat perbuatan pelaku penyerobotan tanah. Dalam kasus ini, unsur yang harus dipenuhi yaitu adanya unsur “menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, menjual, menukarkan” yang artinya kurang lebih sebagai perbuatan seseorang yang menjual atau menukarkan

³¹ Fuadi, M. (2010). “*Perbuatan Melawan Hukum*”. Jakarta: citra aditya bakti.

tanah yang bukan miliknya kepada pihak lain dan memperoleh keuntungan atas perbuatannya tersebut.

Peraturan hukum di Indonesia khususnya bidang hukum agraria sangat ketinggalan sebagaimana diakui oleh Menteri Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN).³²

Oleh sebab itu, hal ini menjadi tuntutan yang tidak terelakkan perlunya upaya melakukan kajian dibidang hukum pertanahan khususnya tentang perubahan peraturan pengadaan tanah sebagai bahan untuk melakukan reformasi hukum yang menjadi lebih baik. Reformasi hukum harus sesuai dengan nilai dasar hukum, berdasarkan syarat keberlakuan hukum dan kesesuaiannya dengan Sistem Hukum Indonesia. Adapun dalam kepentingan umum dan pribadi harus saling mengimbangi, sehingga akan tercapai tujuan pokok meliputi: kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan rakyat secara menyeluruh.

Sejalan dengan perkembangan masyarakat dan untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum, dilain pihak pemerintah (government) memerlukan areal tanah yang cukup luas. Pada pihak lain pemegang hak atas tanah yang akan digunakan tanahnya oleh pemerintah untuk pembangunan tidak boleh dirugikan.

Maka untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat diterima oleh masyarakat. Penguasaan tanah lingkungan oleh rakyat sebagai satu kesatuan, di dalam hukum adat disebut dengan satu istilah yaitu “ulayat” Istilah ulayat oleh kalangan hukum diberikan kata tambahan didepannya

³² Soni Harsono, UU No. 4/1996 Menuntaskan UUPA, Makalah Selaku Keynote Speaker pada UU No.4/1996 di Makasar, tanggal 28 Agustus 2015, Hal. 13.

yaitu dengan kata “hak”³ . Dengan demikian kata ulayat kini lebih biasa dan dapat diterima oleh seluruh lapisan masyarakat dengan sebutan hak ulayat.

Bahwa hak ulayat adalah berupa penguasaan suatu lingkungan tanah tertentu oleh suatu masyarakat hukum atau persekutuan hukum, akan lebih jelas bila diperhatikan istilah lain yang dipakai di suatu daerah yaitu dinyatakan dengan istilah “tanah pertuanan”. Dalam istilah tersebut tercermin sifat hak ulayat yang menunjukkan bahwa kesatuan tersebut adalah “tuan”nya tanah pada suatu lingkungan yang bersangkutan.

Sebagaimana telah dikemukakan terhadap istilah ulayat di dalam hukum kini diberikan tambahan kata hak di depannya. Dan istilah tersebut lebih disukai dan mudah dipahami dalam pemakaiannya, istilah yang demikian dapat menggambarkan tentang tempatnya. Di dalam ajaran hukum adat, hak dan kewajiban atas tanah dinyatakan dengan tidak menyatakan haknya, akan tetapi menyatakan dengan menyebutnya dari segi pemanfaatan atau penggolongan fungsi dari obyeknya.

Pada saat ini masih dan banyak orang, kelompok dan etnis tertentu yang menguasai tanah-tanah yang apabila dilihat berada di lokasi strategis dan orang Pada saat ini masih dan banyak orang, kelompok dan etnis tertentu yang menguasai tanah-tanah yang apabila dilihat berada di lokasi strategis dan orang.³³

Pemakaian tanah tanpa ijin bukanlah suatu hal yang baru dan terjadi di Indonsia. Pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya bisa lebih ekstrem disebut dengan penyerobotan tanah dapat diartikan mengambil hak atau harta

³³ Satjipto Rahardjo, “Ilmu Hukum”, *Ibid.* Hal. 63.

dengan sewenang-wenang atau dengan tidak mengindahkan hukum dan aturan, seperti menempati tanah orang lain yang bukan merupakan haknya. Tindakan ini secara tidak sah merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat digolongkan sebagai suatu tindak pidana.

Terdapat bermacam-macam tindak pidana pemakaian tanah secara tidak sah yang sering terjadi, seperti pendudukan tanah secara fisik, penggarapan tanah, penjualan suatu hak atas tanah dan lain sebagainya. Adanya perbuatan yang disengaja yang dilakukan oleh orang yang melakukan penyerobotan atas tanah milik orang, maka dikenakan pasal 167 KUHPidana. Sedangkan hukum perdata terdapat dalam pasal 1365 dan pasal 1366, karena bisa dilihat dalam kasus penyerobotan ada pihak yang dirugikan dan memerlukan ganti rugi atas tindakan penyerobotan tersebut. Begitu pula UUPA No 5 tahun 1960 dalam pasal 52 mengenai ketentuan pidana.

Salah satu identitas dari suatu negara hukum adalah memberikan jaminan dan perlindungan hukum atas hak-hak warga negaranya. Sebagaimana diketahui tujuan hukum adalah ketertiban, keadilan dan kepastian hukum termasuk didalamnya perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan lepas dari segala perbuatan manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat manusia untuk menjalankan dan melanjutkan kehidupan.³⁴

Dalam UUPA juga ada ketentuan pidana, yaitu pada bab III pasal 52 ayat (1) yang menyatakan barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam

³⁴ Adrian Sutedi, "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", *Ibid.* Hal. 42.

pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah). Akan tetapi jika kita lihat pada pasal 15 yang hanya menyatakan memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah. Hal ini penyidik agak kesulitan dalam menjerat tersangka dengan pasal ini.

Oleh sebab itulah, penyerobotan tanah lebih cenderung menggunakan Undang-Undang No 51/Prp/1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, dimana dalam pasal 6 ayat (1) dengan tidak mengurangi berlakunya ketentuan dalam pasal 3,4 dan 5, maka dapat dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp 5.000,- (lima ribu rupiah), barang siapa memakai tanah tanpa ijin yang berhak atau kuasanya yang sah, barang siapa mengganggu yang berhak atau kuasanya yang sah di dalam menggunakan haknya atas satu bidang tanah. Barang siapa menyuruh, membujuk atau menganjurkan dengan lisan atau tulisan untuk melakukan perbuatan dan barang siapa memberi bantuan dengan cara apapun juga untuk melakukan perbuatan tersebut. Tindak pidana dalam pasal ini adalah pelanggaran. Atas dasar itu penyidik lebih tepat menjerat penyerobot dengan Undang-Undang No 51/Prp/1960.

Salah satu penyebab mengapa konflik pertanahan terjadi dan pernah ada seluruh wilayah nusantara adalah karena lemahnya substansi hukum yang mengatur tindak pidana penyerobotan lahan. Selain lemah, prosedur beracara di

level penyelidikan dan penyidikan juga sangat merepotkan. Artinya penerapan perkara itu akan diselesaikan secara Hukum Acara Perdata atau melalui Hukum Acara Pidana dan juga pasal yang kurang tepat akan berakibat tujuan yang ingin dicapai dalam mengambil tanah yang diserobot akan tidak tercapai maksimal dalam proses penyelesaian kasus penyerobotan tanah. Karenanya jangan heran jika penyerobotan tanah milik warga atau tanah ulayat oleh korporasi makin merajalela dan akhirnya menimbulkan konflik. Setelah permasalahan penyerobotan masuk ke ranah pidana dan di proses di pengadilan dan mengeluarkan putusan, tapi putusan tersebut masih belum juga mempunyai kekuatan eksekusi untuk mengambil alih tanah yang telah diserobot tadi.

Pengakuan atas kepemilikan tanah kadang-kadang hanya didasarkan kepada seberapa lama seseorang menempati, memakai, dan mengolah tanah tersebut sehingga telah merasa seolah-olah dia lah pemegang hak milik atas tanah itu.

Biasanya persoalan seperti kasus ini terjadi di daerah yang baru berkembang, harga tanah masih murah dan arus urbanisasi meningkat, lokasi-lokasi tanah yang sebelumnya tidak ada yang menempati akhirnya ada yang membangun tempat tinggal, tempat usaha atau perkebunan apalagi kondisi seperti ini didukung sikap pemerintah daerahnya yang tidak tegas dalam penataan tata ruang serta izin mendirikan bangunan serta usaha dan menganggapnya masalah sepele.

Masalahnya akan timbul dikemudian hari bersamaan perkembangan daerah tersebut semakin pesat, harga tanah semakin tinggi dan mahal, jumlah

penduduk meningkat serta kebutuhan terhadap pemukiman, daerah industri dan pertokoan tinggi.5 tahun yang lalu dengan harga tanah 1 meternya saja Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sekarang sudah menjadi Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah). Lokasi tanah yang sebelumnya tidak strategis sekarang menjadi lokasi strategis dan keramaian sehingga harga tanah serta sewa rumah dan toko semakin tinggi dan tak terkendali.³⁵

Pengakuan atas kepemilikan tanah menjadi suatu hal yang urgen, agar pemilik tersebut bisa mengalihkan tanahnya kepada orang lain baik lewat proses jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, warisan dan lain-lain, sehingga status kepemilikan tanah tersebut harus jelas siapa pemilik yang sebenarnya menurut hukum.

Berdasarkan Pasal 23 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menerangkan bahwa hak milik, demikian pula peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Sedangkan bunyi Pasal 19 ayat 1 adalah untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Di ayat 2 berbunyi pendaftaran tanah tersebut meliputi a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat

³⁵ PtaBanten.go.id. “*Problematika Hak Milik Atas Tanah*” <https://www.pta-banten.go.id/artikel-pengadilan/846-problematika-hak-milik-atas-tanah-ridho-afriani-s-h-i-lc-m-h>. diakses pada tanggal 06 September 2023 Pukul 21;40 WIB.

pembuktian yang kuat. Di ayat 3 berbunyi pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria. Di ayat 3 menerangkan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya pendaftaran tanah.

1 tahun setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria baru di sahkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi setelah 36 tahun diberlakukan PP ini, baru ada penyempurnaan pada PP Nomor 24 Tahun.

Berdasarkan Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini, pendaftaran tanah berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Sedangkan penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga pemerintah non departemen sesuai Pasal 5 PP Nomor 24 Tahun 1997 ini. Dengan disahkan PP tentang Pendaftaran Tanah ini, diharapkan masyarakat lebih sadar dengan kepemilikan hak atas tanah menurut hukum demi tertibnya administrasi pertanahan untuk jaminan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.³⁶

Kesadaran hukum suatu masyarakat harus didukung dengan budaya hukumnya. Kelalaian baik disengaja maupun tidak tentu akan berimbas kepada ketidak pastian akan status kepemilikan hak atas tanah tersebut. Maka sosialisasi dari Badan Pertanahan Nasional sebagai penyelenggara pendaftaran tanah diharapkan lebih bersifat terus menerus dan tanpa henti, karena minimnya

³⁶ Ali, Achmad, 2008, "*Menguak Tabir Hukum, Cetakan ke-2*", Ghalia Indonesia, Bogor.

informasi betapa pentingnya sertifikat hak atas tanah akan menjadi bumerang dalam penyelesaian kasus sengketa kepemilikan hak atas tanah.

Selain itu, kebanyakan persoalan timbul bukan dari pemegang hak milik tanah yang disertai dengan sertifikat tanah atas pemilik pertamanya, akan tetapi terjadi pengakuan sepihak oleh pihak-pihak lain dengan dalih pemilik tanah telah memberikan kepadanya baik atas nama jual beli, hibah, wasiat, hadiah bahkan warisan dan lain-lain.

Bagi sebagian orang memahami kata-kata “hibah”, “wasiat”, “hadiah”, “warisan” dan “jual beli” berarti hak kepemilikan telah beralih secara otomatis kepada yang menerimanya. Tentu hal akan menjadi problem tersendiri apabila ada pihak yang mempermasalahkannya dan akan berujung pada sengketa tanah di pengadilan.³⁷

Kasus lain yang sering muncul dalam bidang pertanahan ini adalah adanya sertifikat ganda atas suatu objek tanah. Hal ini tentu tidak lepas dari adanya permainan oknum pegawai BPN dalam memanipulasi data di buku tanah. Maka dibutuhkan ketelitian pada saat sekarang ini bagi semua pihak yang berkeinginan untuk memiliki sebidang tanah.

3. Hukum Perdata

Subekti mengatakan hukum perdata dalam arti yang lebih luas mencakup semua hukum privat yang substantif, yaitu semua hukum dasar yang mengatur kepentingan individu. Hukum perdata kadang- kadang digunakan dalam arti yang

³⁷ Kansil, C. S. T, “*Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*”, *Ibid.* Hal 65.

lebih sempit sebagai lawan dari hukum komersial. Sumber-sumber hukum perdata meliputi:³⁸

1. Algemene Bepalingen van Wetgeving (AB).
2. Burgelik Wetboek (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketetapan produk hukum dari Hindia Belanda yang berlaku di Indonesia berdasarkan asas *concordantie*.
3. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang atau Wetboek van Koopandhel (WvK).
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria. Keberadaan UU ini mencabut berlakunya Buku II KUHP yang berkaitan dengan hak atas tanah, kecuali hipotek. Undang-undang Agraria secara umum mengatur mengenai hukum pertanahan yang berlandaskan hukum adat.
5. UU Nomor 16 Tahun 1974 jo No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan
6. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan terhadap tanah dan benda berhubungan dengan tanah.
7. UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
8. UU Nomor 24 Tahun 2004 tentang Lembaga Jaminan Simpanan.
9. Inpres Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam.

Hukum dapat dimaknai dengan seperangkat kaidah dan perdata diartikan dengan yang mengatur hak, harta benda dan kaitannya antara orang atas dasar logika atau kebendaan. Hukum perdata yaitu ketetapan yang mengatur hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat. Istilah hukum perdata di negara Indonesia mulanya dari bahasa Belanda “Burgerlik Recht” yang sumbernya pada Burgerlik Wetboek atau dalam bahasa Indonesia nya disebut dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Secara umum, pengertian hukum perdata yaitu semua peraturan yang mengatur hak dan kewajiban perorangan dalam hubungan masyarakat. Hukum perdata disebut pula dengan hukum privat karena mengatur kepentingan perseorangan. Pengertian Hukum Perdata menurut Prof.

³⁸ Fai, “*Hukum Perdata Menurut Para Ahli*,” (2022), <https://umsu.ac.id/hukum-perdata-menurut-para-ahli/>.

Subekti adalah segala hukum privat materiil yaitu segala hukum pokok yang mengatur kepentingan perseorangan.

Eksistensi hukum acara perdata sebagai hukum formil, mempunyai kedudukan penting dan strategis dalam upaya menegakkan hukum perdata (materiil) di lembaga peradilan. Sebagai hukum formil, hukum acara perdata berfungsi untuk menegakkan, mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum perdata(materiil) di dalam praktek pengadilan. Oleh karena itu, hukum perdata eksistensinya terkait erat dengan hukum acara perdata, bahkan keduanya merupakan pasangan satu sama lain yang tidak dapat dipisahkan.³ Meskipun demikian, peraturan hukum acara perdata yang ada sekarang ini cukup memprihatinkan, karena kemerdekaan kita sudah berlangsung selama hampir 74 tahun namun hingga saat ini Indonesia masih menggunakan hukum acara perdata produk dari peninggalan pemerintah hindia belanda yaitu HIR dan RBG.³⁹

Hukum perdata yang ada di Indonesia, tidak terlepas dari sejarah hukum perdata Eropa, utamanya di Eropa kontinental berlaku Hukum Perdata Romawi sebagai hukum asli dari negara di Eropa, disamping terdapat hukum tertulis dan kebiasaan setempat. Sumber Hukum Perdata Volmare menyatakan, terdapat dua sumber hukum perdata yakni sumber hukum perdata tertulis dan sumber hukum perdata tidak tertulis, yakni kebiasaan.

³⁹ HukumOnline.Com. “Perbedaan Antara HIR dan RBG”, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-antara-hir-dan-rbg-lt54dc318596a4d/>. Diakses Pada Tanggal 06 Oktober 2023 Pukul 01:56 Wib.

Hukum perdata tertulis ialah hukum perdata yang termuat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan hukum perdata tidak tertulis ialah hukum adat atau mengenai kebiasaan.

Beberapa asas yang terkandung dalam KUHPerdata yang sangat penting dalam setiap perikatan yaitu Asas kebebasan berkontrak, Asas Konsesualisme, Asas Kepercayaan, Asas Kekuatan Mengikat, Asas Persamaan hukum, Asas Keseimbangan, Asas Kepastian Hukum, Asas Moral, Asas Kepatutan.⁴⁰ Terdapat beberapa peraturan-peraturan yang berlaku dan diatur diluar KUHPerdata, contohnya dalam bidang pertanahan yaitu UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA, Hukum Perkawinan yang dikenal dengan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Hukum Hak Tanggungan.

Keberadaan Hukum acara perdata yang merupakan warisan pemerintah Hindia Belanda belum mampu menjawab perkembangan kebutuhan masyarakat yang sangat dinamis. Upaya untuk menjawab kebutuhan masyarakat atas keberadaan hukum acara perdata telah dilakukan melalui pengaturan yang tersebar di beberapa undang-undang antara lain seperti Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang No.14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009. Pengaturan yang tersebar dibanyak tempat ini berpotensi menimbulkan inkonsistensi dalam pelaksanaannya, apalagi pengaturan mengenai hukum acara ini tidak diatur secara

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2010. "*Kompilasi Hukum Perikatan*", Bandung: Penerbit CitraAditya Bakti, Hal. 83-91.

rinci sehingga memerlukan peraturan pelaksana. Sayangnya peraturan pelaksana yang dibutuhkan untuk mengatur hal-hal teknis yang diamanatkan oleh undang-undang sehingga berdampak pada kesulitan dalam praktik pengadilan. Untuk mengatasi hal tersebut maka Mahkamah Agung kemudian sesuai dengan kewenangannya membuat Peraturan Mahkamah Agung (PERMA).⁴¹

Adapun ruang lingkup pembaharuan hukum acara perdata yang harus diperhatikan setidaknya meliputi tiga hal yang bersifat mendasar, yaitu pembaharuan muatan filosofis, yuridis (normatif), dan sosiologis. Pembaharuan muatan filosofis dimaksudkan untuk mengkaji ulang relevansi konsep dasar dan asas-asas hukum acara perdata, pembaharuan muatan yuridis (normatif) dimaksudkan untuk mengevaluasi muatan dari norma-norma atau kaidah hukum positif yang berlaku sekarang ini, sedangkan pembaharuan muatan sosiologis dimaksudkan agar lahirnya suatu peraturan perundang-undangan baru tidak mendapat tantangan dari masyarakat.⁴² Pembaharuan Hukum acara perdata memerlukan adanya rumusan-rumusan asas hukum acara perdata yang sesuai dengan falsafah hidup bangsa Indonesia.

Dengan adanya asas-asas hukum acara perdata nasional tersebut, maka setiap adanya perubahan hukum harus berorientasi kepada asas-asas hukum tersebut sehingga mampu menciptakan hukum yang mengayomi tanpa adanya

⁴¹ Retsvinding. https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online/rechtsvinding_online_PEMBAHARUAN%20SISTEM%20HUKUM%20ACARA%20PERDATA.pdf Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2015 (Perma) tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana telah diundangkan sejak 7 Agustus 2015

⁴² Bambang Sutiyoso, “*Ruang Lingkup dan Aspek-aspek Pembaharuan Hukum Acara Perdata di Indonesia*”, dalam Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol.9 No.20 secara lengkap dapat dilihat dalam website <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4924/4360>

diskriminasi dan juga melindungi masyarakat dari kewenang-wenangan kekuasaan, hukum yang berdimensi keadilan dan juga hukum yang responsif terhadap berbagai fenomena perubahan serta konflik-konflik yang ada dalam realita kehidupan masyarakat.⁴³

Di sisi lain, masyarakat pencari keadilan sering menemukan proses peradilan yang panjang dan berbelit-belit. Prosedur yang panjang dalam acara pemeriksaan perkara perdata ini tidak mencerminkan asas sederhana, cepat dan biaya ringan. Selain itu penyelesaian yang dihasilkan memposisikan adanya pihak yang menang dan kalah saling berhadapan, meskipun dituangkan dalam bentuk putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak.

Kebijakan yang ditempuh oleh bangsa Indonesia dalam melaksanakan pembaharuan hukum acara perdata, melalui dua jalur, yaitu; Pembuatan Konsep Rancangan Undang-Undang Hukum Acara Perdata Nasional, yang maksudnya untuk menggantikan HIR, R.Bg dan peraturan lainnya yang berlaku sekarang dan Pembaharuan perundang-undangan Hukum Acara Perdata yang maksudnya mengubah, menambah, dan melengkapi HIR, R.Bg yang berlaku sekarang.

Ada dua isu penting dalam agenda revisi hukum acara perdata nasional, yaitu; mengenai aspek pembuktian yang harus menyesuaikan dengan kemajuan teknologi serta ragam model transaksi keperdataan, mengenai esksekusi hasil putusan pengadilan yang selama ini banyak gagal dieksekusi dengan tidak adanya keterlibatan para penegak hukum. alasannya, karena aparat penegak hukum merupakan alat negara dalam bidang hukum publik dan bukan hukum privat.

⁴³ Artidjo Alkostar, "*Reformasi Hukum Pidana Politik*," Jurnal Hukum No.11 Volume 6 Tahun 2011, Hal. 47.

Berkembangnya teknologi sudah selayaknya dipertimbangkan untuk menjadi terobosan hukum yang baru terkait dengan penggunaan alat bukti dalam prosedur peradilan perdata, misalkan dengan kekuatan pembuktian mengenai pembuatan akta otentik yang dibuat notaris dalam pembuktian di pengadilan perdata.

Berdasarkan doktrin hukum perdata nasional peninggalan kolonial Belanda, kekuatan akta otentik merupakan alat bukti kuat. Dengan keterlibatan notaris sebagai pejabat umum yang diangkat negara untuk mengesahkan berbagai akta, setiap pihak yang memiliki akta otentik dari notaris akan dipertimbangkan hakims sebagai pihak yang menyankinkan, hal ini tidak terlepas dari doktrin hukum lainnya, bahwa pembuktian pada peradilan perdata bersifat kebenaran formil sementara pada peradilan pidana bersifat materiil.⁴⁴

Dibawah ini adalah sebagian sumber hukum perdata tertulis, antara lain yakni:

Algemene Bepalingen van Wetgeving (AB), adalah ketentuan umum pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan di Indonesia. Kitab UndangUndang Hukum Perdata, adalah ketetapan hukum produk Hindia Belanda yang diberlakukan di Indonesia menurutu asas konkordansi.Kitab Undang-Undang Hukum Dagang atau Wetboek van Koopandhel (WvK), yakni Kitab UndangUndang Hukum dagang yang terdiri dari 754 Pasal mencakup buku I (tentang dagang secara umum) dan Buku II (tentang hak dan kewajiban yang muncul dalam pelayaran).

⁴⁴ Dikutip dari website <https://www.kai.or.id/berita/10225/teddy-hukum-acara-perdata-sangatmendesak-untuk-direvisi.html> hasil wawancara dengan Teddy Anggoro yaitu Dosen Hukum Perdata bidang Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pokok Agraria, Undang-Undang ini mencabut pemberlakuan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berhubungan dengan hak atas tanah, kecuali hipotek. Secara umum, Undang-Undang ini mengatur tentang hukum pertanahan yang mempunyai landasan pada hukum adat.⁴⁵

Para ahli memberikan batasan hukum perdata, seperti berikut ini:

Van Dunne mengartikan hukum perdata, khususnya pada abad ke-19 adalah: “Suatu peraturan yang mengatur tentang hal-hal yang sangat esensial bagi kebebasan individu, seperti orang dan keluarganya, hak milik dan perikatan. Sedangkan hukum publik memberikan jaminan yang minimal bagi kehidupan pribadi”.⁴⁶

unsur-unsur yang tercantum dalam definisi hukum perdata, yaitu:

1. Adanya kaidah hukum (tertulis atau tidak tertulis);
2. Mengatur hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain.
3. Bidang hukum yang diatur dalam hukum perdata meliputi hukum orang, hukum keluarga, hukum benda, hukum waris, hukum perikatan, serta hukum pembuktian dan kedaluwarsa.⁴⁷

Perkataan “Hukum Perdata” dalam arti yang luas meliputi semua hukum “privat materiil”, yaitu segala pokok yang mengatur kepentingan – kepentingan

⁴⁵ Hasyimsoska.com. “Pengertian, Sejarah, Asas Hukum Perdata”. <https://hasyimsoska.blogspot.com/2020/04/hukum-perdata-pengertian-sejarah-asas.html> diakses pada hari Kamis tanggal 27 September 2023, pukul 11:15 WIB

⁴⁶ Van Dunne, 2011. “*Perbuatan Hukum Perdata*”. CV. Tamita Utama. Jakarta. Hal. 1.

⁴⁷ Salim HS, 2005, “*Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*”, Sinar Grafika, Jakarta, hal.

perseorangan. Perkataan “perdata” juga lazim dipakai sebagai lawan dari “pidana”.⁴⁸ Ada juga orang yang memakai perkataan “hukum sipil” untuk hukum privat materiil itu, tetapi karena perkataan “sipil” itu juga lazim dipakai sebagai lawan dari “militer”, maka lebih baik kita memakai istilah “hukum perdata” untuk segenap peraturan hukum privat materiil.

Perkataan “hukum perdata”, adakalanya dipakai dalam arti yang sempit, sebagai lawan “hukum dagang”, seperti dalam pasal 102 Undang-undang Dasar Sementara³⁹, yang menitahkan pembukuan (kodifikasi) hukum di negara kita ini terhadap Hukum Perdata dan Hukum Dagang, Hukum Pidana Sipil maupun Hukum Pidana Militer, Hukum Acara Perdata dan Hukum Acara Pidana, dan susunan serta kekuasaan pengadilan.⁴⁹

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W) itu terdiri atas empat buku, yaitu:

Buku I, yang berkepalanya “Perihal Orang”, memuat hukum tentang diri seseorang dan Hukum keluarga; Buku II, yang berkepalanya “Perihal Benda”, memuat hukum perbendaan serta Hukum Waris; Buku III, yang berkepalanya “Perihal Perikatan”, memuat hukum kekayaan yang mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak-pihak yang tertentu; Buku IV, yang berkepalanya “Perihal Pembuktian dan Lewat Waktu (Daluwarsa)”, memuat perihal alat-alat pembuktian dan akibat-akibat lewat waktu terhadap hubungan-hubungan hukum.

⁴⁸ Subekti, 2017, “*Pokok-Pokok Hukum Perdata*”, PT. Intermasa, Jakarta, Hal.9

⁴⁹ Undang-Undang Dasar Sementara Pasal 102

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Ketentuan Yang Mengatur Tentang Perbuatan Melawan Hukum

a) Sejarah Dan Perkembangan Perbuatan Melawan Hukum

Hukum di Prancis yang semula juga mengambil dasar-dasar dari hukum Romawi, yaitu teori tentang culpa dari Lex Aquilla, kemudian terjadi proses generalisasi, yakni dengan berkembangnya suatu prinsip perbuatan melawan hukum yang sederhana, tetapi dapat menjaring semua (catch all), berupa perbuatan melawan hukum yang dirumuskan sebagai perbuatan yang merugikan orang lain, yang menyebabkan orang yang karena salahnya menimbulkan kerugian tersebut harus mengganti kerugian.

Rumusan tersebut kemudian diambil dan diterapkan di negeri Belanda yang kemudian oleh Belanda dibawa ke Indonesia, yang rumusan seperti itu sekarang temukan dalam Pasal 1365 KUH Perdata Indonesia. Rumusan perbuatan melawan hukum yang berasal dari KUH Perdata Prancis tersebut pada paruh kedua abad ke-19 banyak mempengaruhi perkembangan teori perbuatan melawan hukum (tort) versi hukum Anglo Saxon.⁵⁰

Perkembangan sejarah hukum tentang perbuatan melawan hukum di negeri Belanda sangat berpengaruh terhadap perkembangan di Indonesia, karena berdasarkan asas kokordansi, kaidah hukum yang berlaku di negeri Belanda akan berlaku juga di negeri jajahannya, termasuk di Indonesia.

⁵⁰ Munir Fuady I, 2015. "*Perbandingan Hukum Perdata*", Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal. 80.

Dahulu, pengadilan menafsirkan “melawan hukum” sebagai hanya pelanggaran dari Pasal-Pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku), tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda, dengan mengartikan perkataan “melawan hukum” bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesucian atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

Sejak tahun 1919 tersebut di negeri Belanda, dan demikian juga di Indonesia, perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas, yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain

Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain (*inbreuk opeens anders recht*) termasuk salah satu perbuatan yang dilarang oleh Pasal 1365 KUH Perdata. Hak-Hak yang dilanggar tersebut adalah Hak-Hak seseorang yang diakui oleh hukum, termasuk tetapi tidak terbatas pada Hak – Hak sebagai berikut:⁵¹

- 1) Hak-hak pribadi (*persoonlijkheidsrechten*).
- 2) Hak-hak kekayaan (*vermogensrecht*).
- 3) Hak – hak kebebasan.
- 4) Hak atas kehormatan dan nama baik

Berikut ini beberapa putusan Mahkamah Agung Negeri Belanda (Hoge Raad) tentang perbuatan melawan hukum yang menyangkut dengan

⁵¹ Munir Fuady I, 2015. “*Perbandingan Hukum Perdata*”, *Ibid.* Hal 6.

perbuatan yang melanggar hak orang lain, antara lain adalah putusan Hoge Raad tanggal 10 Maret 1972 (MA. Moegni Djojodirjo, 1982: 38 dan seterusnya). Putusan ini mempertimbangkan apakah akibat negatif dari tindakan seseorang sedemikian besar sehingga dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.

Persoalan dari kasus ini apakah termasuk perbuatan melawan hukum terhadap tindakan penutupan tempat berair dengan sampah kota oleh Vermeulen dekat pertamanan dari pihak Lekkerkerker di Mastwijkerplas, yang menyebabkan datangnya burung-burung perusak dalam jumlah yang besar sehingga merusak pertamanan tersebut.

Oleh Hoge Raad diputuskan bahwa tindakan Vermeulen tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, dengan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Mempertimbangkan sifat dan tempat perbuatan tersebut
2. Besarnya kerugian yang diderita
3. Tidak ada alasan pemaaf
4. Meskipun Tergugat telah berusaha mencegah kedatangan burung-burung tersebut, tetapi tidak berhasil mencegahnya

Dalam kasus tersebut, Hoge Raad memutuskan bahwa pihak tergugat telah melanggar hak milik orang lain, sehingga karenanya merupakan suatu perbuatan melawan hukum.⁵²

Putusan Hoge Raad tanggal 10 Maret 1972 tersebut merupakan salah

⁵² Indah Sari, 2020. "Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata". Jurnal Ilmiah Hukum. Volume 11 No. 1, Hal. 66.

satu dari banyak putusan Hoge Raad di bidang tindakan gangguan (*Hinder*, nuisance) atau lingkungan, termasuk masalah kebisingan (suara bising) yang umumnya menganggap tindakan gangguan atau merusak lingkungan seperti itu sebagai suatu perbuatan melawan hukum, karena tindakan tersebut menyebabkan pihak lain berkurang kenikmatan atas benda seseorang, sehingga berkurang pula nilai (harga) dari benda tersebut.

2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri

Termasuk ke dalam kategori perbuatan melawan hukum jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtspl icht*) dari pelakunya. Dengan istilah “kewajiban hukum”, yang dimaksudkan adalah bahwa suatu kewajiban yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis.

Jadi, bukan hanya bertentangan dengan hukum tertulis (*wettelijk plicht*), melainkan juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang – undang (*wettelijk recht*). Karena itu pula, istilah yang dipakai untuk perbuatan melawan hukum adalah *onrechtmatige daad*, bukan *onwetmatige daad*.

3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan

Tindakan yang melanggar kesusilaan yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Karena itu, manakala dengan tindakan melanggar kesusilaan itu telah terjadi kerugian bagi pihak lain, maka pihak yang menderita kerugian tersebut dapat menuntut ganti rugi berdasarkan atas perbuatan melawan hukum (Pasal

1365 KUH Perdata).⁵³

Dalam putusan terkenal *Linden baum Versus Cohen* 31 Januari 1919, Hoge Raad menganggap tindakan Cohen untuk membocorkan rahasia perusahaan dianggap sebagai tindakan yang bertentangan dengan kesusilaan, sehingga dapat digolongkan sebagai suatu perbuatan hukum.

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik

Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik ini atau disebut dengan istilah *zorgvuldigheid* juga dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Jadi jika seseorang melakukan tindakan yang merugikan orang lain, tidak secara melanggar pasal-pasal dari hukum tertulis, mungkin masih dapat dijerat dengan perbuatan melawan hukum, karena tindakannya tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat. Keharusan dalam masyarakat tersebut tentunya tidak tertulis, tetapi diakui oleh masyarakat yang bersangkutan.

Kehadiran hukum dalam masyarakat diantaranya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa bertentangan satu sama lain. Berkaitan dengan itu, hukum harus mampu mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan sekecil-kecilnya. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan itu dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan tersebut dengan cara membatasi

⁵³ Munir Fuady I, 2015. *Op Cit.* Hal. 8.

kepentingan lain pihak. Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam KUHP pada pasal 1365 yaitu tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut.

Pasal 1367 menyatakan bahwa Seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atas disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya. Setiap perbuatan yang dianggap melanggar peraturan yang telah terdapat peraturannya dalam perundang-undangan maka perbuatan tersebut akan dijatuhkan sanksi terhadap pelakunya. Hal ini diterapkan agar pelaku perbuatan melanggar hukum dapat bertanggung jawab atas perbuatannya yang telah mengakibatkan kerugian kepada orang lain.⁵⁴

Pasal 1365 tentang Perbuatan Melawan Hukum tersebut, undang-undang dan yurisprudensi mengisyaratkan agar pelaku haruslah mengandung unsur kesalahandalam melaksanakanperbuatan tersebut. Karena itu tanggung jawab tanpa kesalahan (strict liability), hal tersebut tidaklah didasari pada Pasal 1365 KUHPerdara, tetapi didasarkan pada undang-undang lain. Karena Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” dalam suatu perbuatan melawan hukum, maka perlu diketahui bagaimanakah cakupan dari unsur kesalahan tersebut. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika

⁵⁴ Fitrah Rizqy, 2020. *“Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya”*. file:///C:/Users/Famil/Downloads/5931-13387-1-SM%20(1).pdf.

memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada unsur kesengajaan,
- b) Ada unsur kelalaian (*culpa*),
- c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf, seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras, dan lain-lain.

Adanya kerugian bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Berbeda dengan kerugian karena perbuatan melawan hukum disamping kerugian materil, yurisprudensi juga mengakui konsep kerugian immateriil yang juga akan dinilai dengan uang. Hubungan klausul antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang terjadi juga merupakan syarat dari suatu perbuatan melawan hukum.

Untuk hubungan sebab akibat ada 2 (dua) macam teori, yaitu teori hubungan faktual dan teori penyebab kira-kira. Hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi. Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “but for” atau “*sine qua non*”. Von Buri adalah salah satu ahli hukum Eropa Kontinental yang sangat mendukung ajaran akibat faktual ini.⁵⁵

Selanjutnya, agar lebih praktis dan agar tercapainya elemen kepastian hukum dan hukum yang lebih adil, maka diciptakanlah konsep “sebab kira-kira”

⁵⁵ Indah Sari, 2020. “Perbuatan Melawan Hukum (*Pmh*) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata”. Hal. 69.

(proximate cause). Proximate cause merupakan bagian yang paling membingungkan dan paling banyak pertentangan pendapat dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum. Kadang-kadang, untuk penyebab jenis ini disebut juga dengan istilah legal cause atau dengan berbagai penyebutan lainnya.

B. Akibat Hukum Menempati / Menguasai Tanah Milik Orang Lain Apabila Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata

Pada dasarnya setiap orang berhak untuk bertempat tinggal atau mengijini rumah. Penghunian rumah dapat berupa:

- a. Hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;
- b. Cara sewa menyewa;
- c. Cara bukan sewa menyewa;

Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah dan dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa.

Perjanjian tertulis sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai:

- a. Hak dan kewajiban;
- b. Jangka waktu sewa menyewa;
- c. Dan besar harga sewa; serta
- d. Kondisi *force majeure*

Jadi, rumah dapat dihuni oleh orang lain dengan cara sewa menyewa atau bukan dengan cara sewa menyewa atas persetujuan atau izin dari pemilik rumah dan dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis.

Menurut Urip santoso dalam buku hukum perumahan, penghunian rumah oleh bukan pemilik rumah dengan cara bukan sewa menyewa dapat terjadi pada

rumah milik seseorang yang ditinggalkan oleh pemiliknya karena suatu keperluan, misalnya pemilik rumah melaksanakan tugas atau mandat pekerjaan diluar daerah atau kota tinggalnya dalam kurun waktu tertentu, pemilik rumah memperkenankan orang lain untuk menempati rumahnya tanpa membayar uang sewa.

Dengan demikian apabila seseorang menempati atau menguasai suatu rumah yang bukan miliknya sendiri dan tanpa persetujuan atau izin dari pemilik yang sah, maka perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Langkah hukum yang dapat ditempuh atau dilalui atas perbuatan melawan hukum tersebut adalah dapat melakukan pelaporan karena perbuatan tidak menyenangkan dan gugatan atas perbuatan melawan hukum.

Dalam kitab undang-undang hukum pidana (KUHP) telah diatur mengenai pidana bagi orang yang masuk kedalam rumah orang lain yaitu, dalam pasal 167 ayat (1) KUHP, menentukan bahwa “Barangsiapa memaksa masuk kedalam rumah, ruangan atau perkarangan tertutup yang dipakai orang lain dengan melawan hukum, atas permintaan yang berhak atau suruhannya tidak pergi dengan segera diancam dengan pidana penjara paling lama sembilan bulan atau pidana denda paling banyak empat ribu lima ratus rupiah.”⁵⁶

Sementara dari segi hukum perdata, jika pemilik rumah itu merasa dirugikan dengan perbuatan yang menempati rumahnya tersebut maka pemilik rumah dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH).

Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan

⁵⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Op.Cit., Ps.1365.

hukum adalah: “Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

Menurut Munir Faudy, perbuatan melawan hukum adalah sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggungjawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁵⁷

Menurut R. Wirjono Projodikoro, perbuatan melawan hukum diartikan sebagai perbuatan melanggar hukum ialah bahwa perbuatan itu mengakibatkan kegoncangan dalam neraca keseimbangan dari masyarakat. Lebih lanjut beliau mengatakan, bahwa istilah “onrechtmatigedaad” dirafsirkan secara luas, sehingga meliputi juga suatu hubungan yang bertentangan dengan kesusilaan atau dengan yang dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat.⁵⁸

Menurut salah satu ahli hukum terkemuka asal Belanda, perbuatan melawan hukum yaitu “*delict*” adalah “*elkeenzijdi geeven wichts verstoring, elkeeen zijdige inbreak op de materiele en immateriel elevensoerden van*

⁵⁷ Munir Faudi, 2012. “*Perbuatan Melawan Hukum*”, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Hal. 3

⁵⁸ R. Wirjono Projodikoro, 2010. “*Perbuatan Melanggar Hukum*”, Sumur. Bandung. Hal. 13.

*eenpersoon of een, eeneenheid vormende, veelheid van persoon/eengroep*⁵⁹ (tiap-tiap gangguan dari keseimbangan, tiap-tiap gangguan pada barang-barang kelahiran dan kerohanian dari milik hidup seseorang atau gerombolan orang-orang).

Berdasarkan ketentuan dari Undang-Undang dan pendapat ahli, dapat kita simpulkan bahwasanya perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan atau tindakan seseorang yang beritikad buruk terhadap pihak lain, dan memberikan pertanggungjawaban ganti rugi atas perbuatannya.

a. Faktor-Faktor Penyebab Seseorang Menguasa Tanah Orang Lain Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya

Tanah merupakan suatu sumber penghidupan bagi manusia, untuk itu tanah sangat bermanfaat bagi manusia dan manusia sangat memerlukan tanah dalam kelangsungan hidupnya baik dapat digunakan sebagai tempat untuk mendirikan tinggal untuk mendirikan bangunan atau tempat bertani serta segala kegiatan yang berkaitan langsung dengan manfaat atas tanah. Oleh karena sangat besar manfaat atas tanah, maka semakin hari semakin banyak permintaan kebutuhan atas tanah dan seiring dengan itu pula, nilai jualnya pun makin besar.

Di dalam Negara Indonesia, sengketa atas tanah merupakan suatu momok yang tidak asing lagi, karena hampir seluruh kebutuhan hidup masyarakat hanya bergantung pada tanah, oleh karena itu sengketa atau permasalahan atas tanah selalu ada. Pengertian sengketa tanah atau dapat juga dikatakan sebagai sengketa hak atas tanah menurut Rusmadi Murad, yaitu:

Timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan sesuatu pihak

⁵⁹ Ter Haar, "*Beginselenenstelsel Van Het Adatrecht*", Hal. 216.

(orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶⁰

Penjabaran terkait penguasaan atas tanah dapat juga dimaknai sebagai kata “menguasai” fisik bidang tanah dalam tiga aspek, yaitu yuridis, perdata dan publik. Penjabaran atas ketiga aspek penguasaan dan menguasai secara fisik bidang tanah tersebut dapat diuraikan antara lain:

a. Aspek Yuridis

Penguasaan tanah yang didasarkan pada landasan hak atas penguasaan tanah serta dilindungi secara hukum, serta memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik bidang tanah yang dihaki. Sehingga ada kemungkinan yang terjadi sebaliknya, ada pihak lain yang menguasai fisik bidang tanah tanpa didasarkan pada landasan hak secara yuridis. Contohnya Ketika si pemegang hak yuridis membuat perjanjian sewa menyewa atas bidang tanahnya kepada pihak lain, maka secara fisik bidang tanah tersebut akan dikuasai oleh pihak lain selama masa sewa tersebut berlangsung. Atau contoh lain: Ketika ada pihak lain yang menguasai tanpa hak fisik suatu bidang tanah, maka pemilik tanah yang bersangkutan atau pemegang hak secara yuridis atas bidang tanah dimaksud dapat menuntut diserahkannya Kembali

⁶⁰ Alrasyid. “*Pengertian Sengketa Tanah*”. <http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketa-tanah/> di akses Tanggal 27 September 2023.

tanah yang tersebut secara fisik kepadanya.

b. Aspek Perdata

Beralihnya hak yuridis terhadap penguasaan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perikatan atau perjanjian agunan/jaminan hutang (hak tanggungan) antara pemegang hak dengan pihak pemberi hutang (Bank/Kreditur). Namun demikian pemegang hak yuridis atau pemilik tanah masih dapat menguasai fisik bidang tanahnya.

Contohnya: Ketika si pemegang hak yuridis/pemilik tanah menjadikan tanahnya sebagai jaminan hutang ke bank, maka secara hukum hak atas tanah beralih ke pemberi hutang/kreditur yaitu bank, namun secara fisik pihak pemilik tanah masih menguasai bidang tanah dimaksud.

c. Aspek publik

Hak menguasai tanah yang tidak terlepas dari kepentingan bangsa dan negara sebagaimana diatur dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA.⁶¹

Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

1. Keabsahan suatu hak;
2. Pemberian hak atas tanah;
3. Pendaftaran hak atas tanah termasuk pemeliharaannya dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang

⁶¹ Rahmad Ramadhani, "Suatu Pengantar Hukum Agraria" Umsu Press. Medan. Hal. 32-

berkepentingan maupun dengan pihakpihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional”.

Permasalahan atau sengketa atas tanah yang terjadi sangat bervariasi mulai sengketa yang berkaitan dengan sertipikat, sengketa kepemilikan atas tanah, juga sampai pada pendudukan tanah tanpa hak atau melawan hukum oleh salah satu pihak. Sengketa-sengketa tersebut di atas selalu mewarnai sistem peradilan dan juga lembaga peradilan di Indonesia.

Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat dan kepala kantor yang bersangkutan, ataupun tidak mengajukan gugatan kepengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Juga penguasaan tanah secara adat adalah sah apabila belum ada peraturan khusus mengenai hak milik atas tanah dan terhadap tanah itu dapat disamakan dengan hak milik sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUPA.⁶²

Sehubungan dengan hal di atas penguasaan atas tanah merupakan suatu hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari, dimana penguasaan tanah merupakan suatu tindakan menguasai tanah hak milik maupun bukan hak miliknya, untuk menggunakan atau menikmati tanah tersebut untuk kepentingan dirinya. Namun pada kenyataannya penguasaan tanah bukan hanya terjadi pada tanah yang belum memiliki sertipikat atau tanah terlantar ataupun pada tanah milik adat yang

⁶² Sukma Andi Wijaya, “*Menguasai Tanah Milik Orang Lain*” Consensus: Jurnal Ilmu Hukum. Volume 1 Nomor 2. 2022. Hal. 111-122.

belum dibuat sertifikat. namun juga dapat terjadi pada tanah yang telah memiliki sertifikat.

Penguasaan seseorang atas tanah yang bukan hak miliknya namun mendudukinya dengan itikad baik dan selama dalam kurun waktu tertentu tidak ada yang mengganggu gugat atau keberatan atas penguasaan itu, maka tanah tersebut dapat menjadi hak miliknya. Namun yang menjadi permasalahan sekarang adalah penguasaan tanah tanpa hak. Penguasaan tanah tanpa hak merupakan suatu penguasaan tanah yang dilakukan oleh seseorang atau badan hukum untuk menikmati atau menggunakan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya tanpa alas hak dan juga secara melawan hukum. Kenyataan menunjukkan bahwa hampir semua kasus yang berkaitan dengan pertanahan merupakan suatu perbuatan melawan hukum yaitu dengan menguasai tanah milik orang lain secara tanpa hak.⁶³

Adapun faktor-faktor penyebab terjadinya penguasaan tanah tanpa izin pemiliknya adalah sebagai berikut:

1. Faktor Ekonomi

Salah satu penyebab terjadinya kejahatan penggelapan hak atas tanah karena dilator belakang oleh faktor ekonomi, dimana pelaku melakukan hal ini karena terdorong oleh kebutuhan materi yang membuat seseorang ataupun pelaku tindak pidana melakukan kejahatan penguasaan tanah tanpa izin pemiliknya

2. Faktor Pekerjaan

⁶³ Roni, Et. Al. 2022. "Sanksi Hukum Pelaku Menguasai Tanah Milik Orang Lain Tanpa Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Prt Tahun 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kekuasaannya". Volume 1 Nomor 2. Hal. 115.

Adapun salah satu penyebab terjadinya kejahatan tersebut dikarenakan dari faktor pekerjaan pelaku dimana pelaku tindak pidana melakukan pengelolaan atas tanah tersebut tanpa sepengetahuan pemilik sebenarnya karena ingin melakukan usaha diatas tanah tersebut karena pelaku tidak memiliki pekerjaan yang tetap sehingga ingin melakukan uasaha diatas tanah tersebut.

3. Faktor Pendidikan

Kurangnya pengetahuan masyarakat tentang aturan hukum khususnya dalam hal ini mengenai kejahatan dibidang pertanahan. Hal ini disebabkan karena tingkat pendidikan dari pelaku kejahatan penggelapan hak atas tanah tersebut masih rendah, sehingga pelaku dari kejahatan tersebut tidak mempertimbangkan akibat hukum atau sanksi hukum yang akan diterima pelaku apabila melakukan perbuatannya tesebut.

C. Penyelesaian sengketa perbuatan melawan hukum menempati tanah milik orang lain apabila ditinjau dari perspektif hukum perdata (Analisis Hukum Terhadap Putusan NO.340/Pdt.G/2015/ Pn.Medan)

1. Posisi Kasus

a. Tentang Identitas penggugat dan tergugat

Penggugat dalam perkara ini adalah Murtini, lahir Medan pada tanggal 14 Maret 1955, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Budha, kewarga negaraan Indonesia, Alamat Jalan Semarang No.82-25, Kelurahan Pasar Baru, Kec. Medan Kota, Kota Medan .

1. **MARIJAH WAHAP**, lahir Medan pada tanggal 24 Mei, jenis kelamin perempuan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Budha, kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Pandu No.36-17, Kelurahan Pasar Baru, Kec. Medan Kota, Kota Medan, NIK : 1271016405670003, dalam hal ini selaku Pengusaha/Penangguna Jawab usaha HOTEL TAPANULI, beralamat di Jalan Pandu No.36- 17 Medan, Selanjutnya disebut sebagai T E R G U G A T I ;

2. **HARDI**, jenis kelamin laki-laki, Alamat Jalan Pandu No.36-17, Kel. Pasar Baru, Kec. Medan Kota, Kota Medan, NIK : 127101181260002, Selanjutnya disebut sebagai T E R G U G A T II;

3. **MARZUKI**, Umur lebih kurang 60 tahun, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Wiraswasta Agama Islam, kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jalan Pandu No.36-17, Kelurahan Pasar Baru, Kec. Medan Kota, Kota Medan, beralamat di Jalan Pandu No.36-17 Medan, Selanjutnya disebut sebagai T E R G U G A T III ;

4. **THEAN JOE THOENG alias HASAN** (sudah meninggal dunia) Cq.PARA AHLI WARIS dari THEAN JOE THOENG alias HASAN, dahulu beralamat di Jalan Pandu No.36-17, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya tetapi masih dalam wilayah Negara Republik Indonesia, selanjutnya disebut T E R G U G A T IV;

PRESIDEN RI di Jakarta, Cq. Menteri Agama dan Tata Ruang / Kepala BA dan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional wilayah Provinsi Sumatera Utara, Cq. Kepala kantor pertanahan kota medan, alamat Jalan Jend. Besar A.H. Nasution No.7 Pangkalan masyhur medan

selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT.

b. Tentang duduk perkara

Penggugat dalam hal ini adalah murtini yang merupakan seorang pembeli atau pemilik yang sah sebidang tanah yang luasnya 175 m² dan beserta bangunan rumah toko bertingkat di atasnya yang beterletak di jalan pandu/gang No. 36-17 dan No. 38-15, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, berdasar kan Sertifikat Hak Milik No. 1220/ Kelurahan Pasar Baru tanggal 21 Mei 2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Medan. Bahwa Penggugat memper oleh tanah beserta bangunan rumah toko bertingkat di atasnya tersebut adalah cara membelinya dari pemilik sebelumnya sebagaimana berdasar kan Akta Jual Beli Nomor : 256/2014 tanggal 03 Juni 2014 yang dibuat oleh Rohmawaty Sondang Saragih, SH PPAT Kota Medan jo. Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 16 tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh Nurdeli Tutupoly, SH Notaris Kota Medan.

Perkara ini bermula pada saat tanah dan bangunan bertingkat yang telah dimiliki oleh Murtini (penggugat) talah ditempati /dikuasai oleh THEAN JOE THOENG alias HASAN dan keluarganya. Bahwa sebelum sebi dang tanah beserta 2 (dua) unit rumah bertingkat bangunan ruko di atasnya tersebut di beli oleh Penggugat dari Nyonya Maria Monica Willy Ridjab, Penggugat sudah mengetahui bahwa salah satu bangunan rumah toko tersebut yaitu bangunan rumah toko bertingkat yang terletak di Jalan Pandu No. 36-17 (dahulu No. 36) Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan (yakni objek perkara aquo) telah disewakan orangtua Nyonya Maria Monica Willy Ridjab yaitu Nyonya LIEKOE

TJAYNIO selaku janda JAPKIEJANG dan sebagai wakil /kuasa segenap ahli waris JAP LIE KANG kepada THEAN JOE THOENG alias HASAN dan telah mengetahui bangunan rumah toko bertingkat yang terletak di Jalan Pandu No. 36-17 (dahulu No. 36) Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan tersebut dipergunakan sebagai usaha hotel yang bernama Hotel Tapanuli, dan sepengetahuan Penggugat pemilik dan pengelola usaha Hotel Tapanuli di Jalan Pandu No. 36-17 Medan tersebut adalah THEAN JOE THOENG alias HASAN yaitu Penyewa yang disebut dalam Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 31 tanggal 8 September 1965 yang dibuat oleh Ong Kiem Lian, Notaris di Medan. Bahwa oleh karena Penggugat telah membeli dan menjadi pemilik tanah dan bangunan rumah toko bertingkat tersebut maka hak menyewakan bangunan rumah toko bertingkat sebagaimana dimaksud Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 31 tanggal 8 September 1965 yang dibuat oleh Ong Kiem Lian, Notaris di Medan jo. Akta Perjanjian Tambahan Nomor : 79 tanggal 28 Agustus 1967 yang dibuat oleh Ong Kiem Lian, Notaris di Medan ic. objek perkara aquo adalah telah berpindah kepada Penggugat dan seharusnya Penggugatlah yang berhak menagih dan menerima uang sewa dari objek perkara tersebut.

Berdasarkan dengan keadaan tersebut Penggugat melalui kuasa nya telah mengajukan gugatan tertanggal 25 Juni 2015 kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Bahwa setelah Penggugat membeli dan menjadi pemilik sebidang tanah beserta 2 (dua) unit bangunan ruko diatasnya tersebut Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Medan dengan Register Nomor :

209/Pdt.G/2015/PN.Mdn dimana THEAN JOE THOENG alias HASAN sebagai pihak Tergugat I, akan tetapi melalui Risalah Panggilan Sidang kepada THEAN JOE THOENG alias HASAN baru diketahui bahwa THEAN JOE THOENG alias HASAN sudah lama meninggal dunia berdasarkan keterangan Kepala Lingkungan I, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan yang ditulis dalam Risalah Panggilan tersebut tanpa menyebut tanggal, bulan dan tahun meninggalnya, dimana akhirnya gugatan Perkara Perdata Register Nomor : 209/Pdt.G/2015/PN.Mdn tersebut telah dicabut Penggugat. Bahwa Penggugat juga mencek ke Kantor Dinas Pariwisata Kota Medan siapa saat ini yang menjadi Pengusaha/ Penanggung Jawab Usaha Hotel Tapanuli di Jalan Pandu No. 36-17 Medan tersebut yang merupakan objek perkara aquo, dan ternyata ada pihak lain yang menjadi Pengusaha/ Penanggung Jawab Usaha Hotel Tapanuli tersebut yaitu yang bernama MARIJAH WAHAP yang beralamat di Jl. Pandu N0. 36-17 Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan Bahwa disamping adanya Pengusaha/Penanggung Jawab Hotel Tapanuli, ternyata ada juga yang mengaku sebagai pengelola dalam menjalankan usaha Hotel Tapanuli tersebut yaitu yang bernama MARZUKI tanpa memberi tahukan siapa pemilik Hotel yang dikelolanya dan siapa pimpinannya dalam mengelola hotel tersebut, oleh karena MARZUKI juga telah menguasai objek perkara aquo maka sangat beralasan nama MARZUKI tersebut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara aquo ic. sebagai Tergugat III.

Bahwa Penggugat tidak mengetahui apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menguasai dan menempati objek perkara berdasarkan karena Tergugat

I atau Tergugat II atau Tergugat III sebagai ahli waris dari THEAN JOE THOENG alias HASAN atau apakah karena THEAN JOE THOENG alias HASAN mengulang sewakan objek perkara aquo kepada Tergugat I atau Tergugat II atau Tergugat III, dan Nyonya Maria Monica Willy Ridjab tidak pernah menjelaskan kepada Penggugat dasar penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap objek perkara, Penggugat sangat kecewa dan mengalami kerugian atas penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas objek perkara aquo.

Dengan demikian penggugat mempunyai hak kepemilikan yang kuat atas objek perkara tersebut dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 256/2014 tanggal 03 Juni 2014 yang dibuat oleh Rohmawaty Sondang Saragih, SH PPAT Kota Medan jo. Akta Pengikatan Diri Untuk Melakukan Jual Beli Nomor : 16 tanggal 27 Mei 2013 yang dibuat oleh Nurdeli Tutupoly, SH Notaris Kota Medan, dan pihak tergugat telah menempati dan menguasai tanah beserta gedung tersebut, dengan demikian para pihak tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menempati dan menguasai objek perkara tersebut tanpa izin dari pemilik yang sesungguhnya.

Oleh sebab itu, atas perbuatan yang telah dilakukan oleh para tergugat, menurut penggugat perbuatan para tergugat dengan menempati dan menguasai tanah beserta gedung di atasnya merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap diri penggugat.

Penilaian mengenai apakah suatu perbuatan termasuk perbuatan melawan hukum, tidak cukup apabila hanya didasarkan pada pelanggaran terhadap kaidah hukum, tetapi perbuatan tersebut harus juga dinilai dari sudut pandang kepatutan.

Fakta bahwa seseorang telah melakukan pelanggaran terhadap suatu kaidah hukum dapat menjadi faktor pertimbangan untuk menilai apakah perbuatan yang menimbulkan kerugian tadi sesuai atau tidak dengan kepatutan yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat.

Istilah *onrechtmatigedaad* (perbuatan melawan hukum) dalam bahasa Belanda lazimnya mempunyai arti yang sempit, yaitu arti yang dipakai dalam Pasal 1365 *Burgerlijk Wetboek* (BW). Untuk selanjutnya akan digunakan istilah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerd.) sebagai pengganti BW. Pasal ini diartikan berbedabeda di antara ahli hukum, ada yang mengartikannya sebagai Perbuatan Melanggar Hukum dan ada pula yang mengartikannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan kata *onrechtmatige daad* sebagai perbuatan melanggar hukum.⁶⁴ Menurutnya perkataan “perbuatan” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” dapat diartikan positif melainkan juga negatif, yaitu meliputi juga hal yang orang dengan berdiam diri saja dapat dikatakan melanggar hukum karena menurut hukum seharusnya orang itu bertindak. Perbuatan negatif yang dimaksudkan bersifat “aktif” yaitu orang yang diam saja, baru dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum, kalau ia sadar, bahwa ia dengan diam saja adalah melanggar hukum. Maka yang bergerak bukan tubuhnya seseorang itu, melainkan pikiran dan perasaannya. Jadi unsur bergerak dari pengertian “perbuatan” kini pun ada. Perkataan “melanggar” dalam rangkaian kata-kata “perbuatan melanggar hukum” yang dimaksud bersifat aktif, maka

⁶⁴ Wirjono Prodjodikoro, *“Perbuatan Melanggar Hukum”*, Mandar Maju, Bandung. Hal.

menurut beliau perkataan yang paling tepat untuk menerjemahkan *onrechtmatigedaad* ialah perbuatan melanggar hukum karena istilah perbuatan melanggar hukum menurut Wirjono Prodjodikoro ditujukan kepada hukum yang pada umumnya berlaku di Indonesia dan yang sebagian terbesar merupakan hukum adat.⁶⁵

Tuntutan ganti rugi kerugian dalam perkara No.340/Pdt.G/2015/ PN. Medan yang diajukan oleh MURTINI selaku penggugat kepada Warijah Wahab (tergugat I), Hardi (tergugat II), Marzuki (tergugat III) adalah sebesar Rp. 260.000.000 (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) dengan alasan bahwa tanah beserta bangunan yang ditempati dan dikuasai oleh tergugat yang seharusnya merupakan hak milik penggugat sejak tanggal 3 juni 2014 dimana tergugat menempatnya selama 2 tahun sebelum atau selama gugatan ini diajukan, dimana saat ini penggugat seharusnya menerima uang sewa selama 1 tahun sebelum gugatan ini diajukan dan memasuki tahun kedua selama di proses di pengadilan, maka uang sewa yang seharusnya dibayarkan oleh tergugat kepada penggugat menurut kebiasaan sewa di tempat itu ialah sebesar Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) / tahunnya, akan tetapi karena telah memasuki tahun kedua maka tergugat seharusnya membayar kan sebesar sebesar Rp. 260.000.000 (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah). Tuntutan ganti rugi tersebut sudah sangat kecil, apabila kita bandingkan dengan guna dari tanah dan bangunan yang digunakan oleh tergugat dimana tanah dan bangunan ruko tersebut digunakan sebagai suatu tempat usaha sebagai HOTEL, yang memiliki nilai ekonomi yang tinggi atau pendapatan

⁶⁵ Wirjono Prodjodikoro, "*Perbuatan Melanggar Hukum*". *Ibid.* Hal. 2.

yang cukup baik.

Bila kita mencari perumusan perbuatan melawan hukum dari ketentuan Pasal 1365 KUHPerdta tidak menjelaskan secara rinci dalam bentuk apakah itu perbuatan hukum ketentuan pasal 1365 KUHPerdta tidak memberikan perumusan dari perbuatan melawan hukum tetapi hanya mengatur bilakah seseorang mengalami kerugian karena perbuatan melawan hukum.

Hukum yang mengatur mengenai ganti rugi perdata sudah lama dikenal dalam sejarah hukum. Hal ini dapat dilihat di zaman Romawi dalam Lex Aquilia pada chapter pertamanya. Pasal 1365 KUHPerd. menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti rugi namun tidak ada pengaturan lebih lanjut mengenai ganti kerugian tersebut. Dalam hukum perdata dapat dipersoalkan apakah ada perbedaan pengertian antara (1) kerugian sebagai akibat suatu perbuatan melawan hukum di satu pihak; dan (2) kerugian sebagai akibat tidak terlaksananya suatu perjanjian di lain pihak. Oleh karena itu, Pasal 1365 KUHPerd. menamakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum sebagai “schade” (rugi) saja, sedangkan kerugian akibat wanpres tasi oleh Pasal 1246 KUHPerd. dinamakan “kosten, scaden, en interesten” (biaya, kerugian, dan bunga).⁶⁶

- c. Tinjauan yuridis putusan Hakim dala perkara Perbuatan melawan hukum atas menempati/menguasai tanah dan bangunan hak orang lain (studi kasus putusan

⁶⁶ Pasal 580 ke-7 Reglement Burgerlijk Rechtvordering juga memakai istilah “kosten, scade en interesten” untuk menyebutkan kerugian sebagai akibat perbuatan melawan hukum (pidana). Maka dapat dianggap bahwa pembuat B.W. sebetulnya tidak membedakan kerugian akibat perbuatan melawan hukum dan kerugian akibat wanprestasi. Keduanya meliputi juga ketiadaan penerimaan suatu keuntungan, yang mula-mula diharapkan oleh korban sebagaimana diatur dalam Pasal 1246KUHPerd”.

no.340/Pdt.G /2015/PN.Medan)

Dengan demikian dari beberapa pendapat diatas tentang ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum, dalam putusan NO. 340/Pdt.G/2015/ Pn. Medan hakim mempunyai pendapat lain atas ganti kerugian tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 16 yang menuntut agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, untuk membayar jumlah kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu kerugian materil dan imateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.260.000 .000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), menurut Majelis oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian sebesar itu maka, petitum angka 16 tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai petitum angka 17 yang di tuntutan dalam gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan besarnya kerugian yang dituntut tersebut dan juga tidak dapat dipenuhinya syarat dan alasan untuk itu, maka petitum angka 17 juga harus dianggap tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 18 yang menuntut agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar uang paksa (diwangsam) sebesar Rp.50.000. 000,- (lima puluh juta rupiah) apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, lalai atau tidak akan sukarela melaksanakan putusan dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 18 tersebut, oleh karena

gugatan Penggugat bukan merupakan gugatan tentang permintaan pembayaran sejumlah uang dan juga tidak dipenuhi syarat untuk ketentuan tersebut, maka petitum angka 18 tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai petitum angka 19 yang menuntut agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verstek*, *banding* dan *kasasi*.

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 19 ini, oleh karena tidak dapat dipenuhinya syarat untuk mengambulkan tuntutan tersebut, maka petitum angka 19 tersebut tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Berdasarkan hasil pertimbangan dan putusan hakim atas ditolaknya ganti kerugian dalam putusan no.340/Pdt.G/2015/PN. Medan yang diajukan oleh penggugat dalam perkara ini, penulis memiliki pendapat lain yang tidak setuju dengan putusan hakim karena menolak tuntutan kerugian yang diderita oleh si penggugat dan seharusnya penggugat berhak menerima ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh para tergugat. Bila mana si tergugat tidak dapat dituntut berdasarkan wanprestasi karena tidak memiliki ikatan perjanjian dengan si penggugat, akan tetapi si tergugat dapat dituntut ganti rugi karena telah melanggar undang undang dengan melakukan perbuatan melawan hukum.

Menurut Ketentuan pasal 1365 KUHPerdara menyatakan, setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan dalam kasus putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/PN.Medan maka penulis menarik kesimpulan ialah:

1. Perbuatan melawan hukum diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365-1380 KUHPerdato, termasuk ke dalam perikatan yang timbul dari undang-undang. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kan kerugian tersebut.
2. Jika pemilik rumah itu merasa dirugikan dengan perbuatan yang menempati rumahnya tersebut maka pemilik rumah dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dengan dasar perbuatan melawan hukum (PMH) Pasal 1365 KUH Perdata, yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum adalah:“Perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain.“
3. Putusan hakim dalam perkara No.340/Pdt.G/2015/Pn.Medan, penulis sepakat dengan putusan hakim dengan menyatakan bahwa perbuatan para tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan

bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut, akan tetapi penulis tidak sepakat atas Putusan Hakim menolak gugatan Ganti Rugi yang dimohonkan oleh penggugat, karena berdasarkan ketentuan pada pasal 1365 menyatakan bahwa setiap Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap orang lain harus mengganti kerugian tersebut untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya.

B. Saran

1. Pemerintah sudah seharusnya melakukan optimalisasi terhadap Undang-Undang yang mengatur terkait perbuatan melawan hukum agar nantinya apabila sengketa tanah seperti ini terus terjadi maka sudah ada tumpuan Undang-Undang yang jelas dan terperinci.
2. Sejauh ini implementasi dari KUHPerdara terkait problematika yang terjadi sudah tepat dan tetap harus terus di optimalkan
3. Keputusan yang dijatuhkan oleh hakim sudah sesuai dengan yang seharusnya diterima oleh korban terkait sengketa tanah. Hanya saja harus lebih di optimalkan secara bertahap.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Latif, 2014. "*Hukum Administrasi Dalam Praktik Tindak Pidana Korupsi*", Cetakan Kesatu, Edisi Pertama, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Adrian Sutedi, 2007. "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", Sinar Grafika, Jakarta.
- Bernhard Limbong, "*Konflik Pertanahan*", Pustaka Margaretha, Jakarta, 2012.
- Fuadi, M. (2010). "*Perbuatan Melawan Hukum*". Jakarta: citra aditya bakti.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2017. "*Seri Hukum Perikatan-Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ida Hanifah, dkk, "*Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*". Medan: CV PustakaPrima,2018.
- Kansil & Kansil, C. S. . (2007). "*Kitab Undang-Undang Hukum Agraria*". Jakarta: Sinar Grafika. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- M. Syamsyudin "*Operasional Penelitian Hukum*", Raja Grafindo: Jakarta, 2007.
- Mariam Darus Badruzaman, 2010. "*Kompilasi Hukum Perikatan*", Bandung: Penerbit CitraAditya Bakti, Hal. 83-91.
- Menggala, H. B. N. & S. (2005). "*Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*". Yogyakarta: Tuju Jogja Pustaka.
- Munir Fuady, 2012. "*Perbuatan Melawan Hukum*", Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Munir Fuady, 2015. "*Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*", Citra Aditya Bakti, Jakarta.

R. Wirjono Projodikoro, 2010. *“Perbuatan Melanggar Hukum”*, Sumur. Bandung.

Rahmad Ramadhani, *“Suatu Pengantar Hukum Agraria”* Umsu Press. Medan.

Sakkirang Sriwaty, 2011. *“Hukum Perdata”*, Teras, Yogyakarta.

Salim HS, 2005, *“Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)”*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, 2017, *“Pokok-Pokok Hukum Perdata”*, PT. Intermasa, Jakarta.

Sutedi, A. (2012). *Sertifikat Hak Atas Tanah (2nd ed.)*. Jakarta: Sinar Grafika.

Tampil Anshari Siregar, 2005. *“Metedologi Penelitian Hukum Penulisan Skripsi”*, Medan:Pusataka Bangsa Press.

Van Dunne, 2011. *“Perbuatan Hukum Perdata”*. CV. Tamita Utama. Jakarta. Hal. 1.

Wirjono Prodjodikro, 2017. *“Perbuatan melanggar hukum dipandang dari sudut hukum perdata”*, Mandar Maju, Yogyakarta.

B. Artikel, Makalah, Jurnal dan Karya Ilmiah

Ali, Achmad, 2008, *“Menguak Tabir Hukum, Cetakan ke-2”*, Ghalia Indonesia, Bogor.

Artidjo Alkostar, *“Reformasi Hukum Pidana Politik,”* Jurnal Hukum No.11 Volume 6 Tahun 2011, Hal. 47.

Bambang Sutiyoso, *“Ruang Lingkup dan Aspek-asepek Pembaharuan Hukum Acara Perdata di Indonesia”*, dalam Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM , Vol.9 No.20 secara lengkap dapat dilihat dalam website <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/4924/4360>

Dikutip dari website <https://www.kai.or.id/berita/10225/teddy-hukum-acara-perdata-sangatmendesak-untuk-direvisi.html> hasil wawancara dengan Teddy Anggoro yaitu Dosen Hukum Perdata bidang Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia (FHUI)

Fai, "Hukum Perdata Menurut Para Ahli," (2022), <https://umsu.ac.id/hukum-perdata-menurut-para-ahli/>.

Fai, "*Hukum Perdata Menurut Para Ahli*," (2022), <https://umsu.ac.id/hukum-perdata-menurut-para-ahli/>.

Fitrah Rizqy, 2020. "*Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Sanksi Nya*". file:///C:/Users/Famil/Downloads/5931-13387-1-SM%20(1).pdf.

Hasyimsoska.com. "*Pengertian, Sejarah, Asas Hukum Perdata*". <https://hasyimsoska.blogspot.com/2020/04/hukum-perdata-pengertian-sejarah-asas.html> diakses pada hari Kamis tanggal 27 September 2023, pukul 11:15 WIB

Indah Sari, 2020. "*Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata*". Jurnal Ilmiah Hukum. Volume 11 No. 1, Hal. 66.

Priscilla A. B. Laloan, "*Akibat Perbuatan Melawan Hukum Menempati Tanah Milik Orang Lain berdasarkan kitab Undang-Undang Hukum Perdata*" Universitas Katolik De La Salle Manado, 2022.

PtaBanten.go.id. "*Problematika Hak Milik Atas Tanah*" <https://www.pta-banten.go.id/artikel-pengadilan/846-problematika-hak-milik-atas-tanah-ridho-afriani-s-h-i-lc-m-h>. diakses pada tanggal 06 September 2023

Pukul 21;40 WIB.

Retcvinding. https://rechtsvinding.bphn.go.id/jurnal_online/rechtsvinding_online_

PEMBAHARUAN%20SISTEM

%20HUKUM%20ACARA%20PERDATA.pdf Peraturan Mahkamah

Agung No. 2 Tahun 2015 (Perma) tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan

Sederhana telah diundangkan sejak 7 Agustus 2015

Roni, *Et. Al.* 2022. "*Sanksi Hukum Pelaku Menguasai Tanah Milik Orang Lain*

Tanpa Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Prt Tahun 1960

Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau

Kekuasaannya". Volume 1 Nomor 2. Hal. 115.

Rumah.com. "*Pasal 385 KUHP Lindungi Pemilik Tanah di Indonesia dari*

Penyerobotan Tanah". Pasal 385 KUHP Lindungi Pemilik Tanah di

Indonesia dari Penyerobotan Tanah (rumah.com). diakses pada tanggal 27

September 2023 Pukul 11:10 Wib.

Rumah123.com. "*Tanah Diserobot Orang? Tindak Pidana Pelaku dengan Pasal*

385 KUHP". Tanah Diserobot Orang? Tindak Pidana Pelaku dengan Pasal

385 KUHP (rumah123.com) diakses pada tanggal 27 September 2023 Pukul

11:00 Wib.

Soni Harsono, UU No. 4/1996 Menuntaskan UUPA, Makalah Selaku Keynote

Speaker pada UU No.4/1996 di Makasar, tanggal 28 Agustus 2015, Hal.

13.

Sukma Andi Wijaya, "*Menguasai Tanah Milik Orang Lain*" Consensus: Jurnal

Ilmu Hukum. Volume 1 Nomor 2. 2022. Hal. 111-122.

Tajuddin Noor, Dkk, “Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)”, Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB, Volume 7 Nomor 7 2019.

Tajuddin Noor, Dkk, “*Tinjauan Yuridis Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Atas Menempati/Menguasai Tanah Dan Bangunan Hak Orang Lain (Studi Kasus Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)*”, Jurnal Hukum Responsif FH UNPAB, Volume 7 Nomor 7 (2019):126

Ter Haar, “*Beginselenstelsel Van Het Adatrecht*”, Hal. 216.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Perppu Nomor 51 Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1365 sampai 1380

Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

D. Internet

Alrasyid. “*Pengertian Sengketa Tanah*”.

<http://alrasyid.blog.undip.ac.id/tag/pengertian-sengketatanah/> di akses

Tanggal 27 September 2023.

HukumOnline.Com. “Perbedaan Antara HIR dan RBG”,

<https://www.hukumonline.com/klirik/a/perbedaan-antara-hir-dan-rbg-1t54dc318596a4d/>. Diakses Pada Tanggal 06 Oktober 2023 Pukul 01:56 Wib.

HukumOnline.Com. “Perbedaan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata dan Pidana”. Perbedaan Perbuatan Melawan Hukum dalam Hukum Perdata dan Pidana - Klinik Hukumonline. Diakses pada tanggal 27 September 2023. Pukul 10:37.

Ivor Ignasio Pasaribu, SH. (2013). Penyerobotan Tanah Secara Tidak Sah Dalam Perspektif Pidana <http://www.hukumproperti.com> diakses pada tanggal 15 Mei 2023.

UNDANGAN UJIAN SKRIPSI

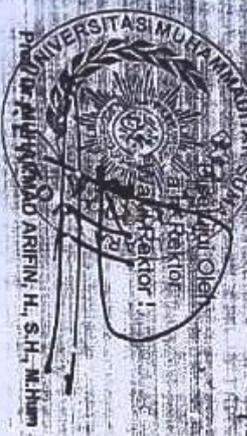
Nomor : 1816/II.3.AU/UMSU-06/F/2023



Progr. Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Mukhtar Basri No.03 Telp. (061) 6624537

Hari/Tanggal : JUM'AT, 06 OKTOBER 2023
Waktu : 08.30 WIB s.d 12.00 WIB
Hal : Undangan/Panggilan Ujian Skripsi

No	Waktu	NAMA/NPM	Dosen Penguji Skripsi		JUDUL SKRIPSI	BAGIAN
			Pembimbing	Penguji Utama		
1	08.30-09.20	NADILA SALSABILA RISFI 1806200137	1 FAJRIAWATI, S.H., MH	1 MIRSA ASTUTI, S.H., MH 2 HJ. ASLIANI HARAHAP, S.H., MH	PROSES PENDAMPINGAN HUKUM TERHADAP PROSES PENCABULAN OLEH PUSAT PELAYANAN PELUDUNGAN TERPADU PEREMPUN DAN ANAK (STUDI KASUS DI PT/PTA DI ACEH SINGKIL)	HUKUM ACARA
2	08.30-09.20	IFRAYENDI TAMALBA 1906200556	1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., 1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H.,	1 RAHMAT RAMADHANI, S.H., MH 2 Assoc. Prof. Dr. IDA MADIRAH, S.H., M.H	PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENEMPATI TANAH MILIK ORANG LAIN DITITILAU DARI PERSPEKTIF HUKUM PERDATA (Analisis Putusan Nomor 340/Pdt.G/2015/Pn.Mdn)	HUKUM PERDATA
3	08.30-09.20	ALVI SAHRI NASUTION 1906200593	1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H., 1 Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, H.,	1 PADIAN ADI SALAMAT SIREGAR, S.H., M. 2 Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., MH	TINJAUAN YURIDIS PENYELESAIAN WANPRESTASI OLEH DEBTUR DENGAN MENGEUNAKAN JAMINAN FIDUSIA (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 14/Pdt.G.S/2022/Pn.Mdn)	HUKUM PERDATA
4	08.30-09.20	KARLINA JUWITA 1906200471 287-SH-2023	1 HJ. ASLIANI HARAHAP, S.H., MH 1 HJ. ASLIANI HARAHAP, S.H., MH	1 Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, SH, CN, 2 Dr. FAISAL, S.H., M.Hum:	ANALISIS HUKUM PIDANA TERHADAP PELAKU PERUSAHAAN LINGKUNGAN HIDUP DALAM USAHA PERTAMBANGAN PASIR TANPA IZIN (STUDI PUTUSAN NOMOR 2178/PID.SUS/2017/PN.LBP)	HUKUM PIDANA
5	08.30-09.20	ARYA DUTA WIPOMO 1906200432 288-SH-2023	1 IRFAN, S.H., M.Hum 1 IRFAN, S.H., M.Hum	1 RAHMAT RAMADHANI, S.H., MH 2 Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., MH	PERTANGGUNG JAWABAN HUKUM TERHADAP TRADAK PIDANA - PENGANGGARAN - BAHAN BAKAR MASYAK BERSUBSIDIBERAMUK TANPA IZINUSAHA NAGA (STUDI Putusan Nomor 349/Pdt.G/2021/Pn.Mdn)	HUKUM PIDANA



Ketua
Dr. FAISAL, S.H., M.Hum



Sekretaris
Dr. ZAINUDDIN, S.H., MH

Medan, 09 Rabiul Awwal 1445H
03 OKTOBER 2023M

- Catatan :
1. Peserta sedang diharapkan berpakaian hitam putih, bergi tak-laki berdas & jas warna hitam, penampilan berlibad.
 2. peserta sedang diharapkan hadir 30 menit sebelumz esera dimulal. Jila terlambat sedang berangkutan di dunda.
 3. Bant namad wany tidak hadir pada saat sidang berdasarkan kaulat dundun wana dunda.